



VILLA ONE  
LUXURY HOMES

# KAUFLEITFADEN IMMOBILIEN IN SPANIEN

Immobilien Kaufen  
Immobilien Unterhalten

Immobilien in Spanien

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 01

### KAUFPROZESS

- Reservierungsvertrag
- Privater Kaufvertrag
- Spanische Steuernummer (NIE)
- Eröffnung eines Bankkontos
- Notarvertrag
- Steuern
- Eintrag ins Grundbuch

## 02

### KAUFNEBENKOSTEN

- Mehrwertsteuer (Neuimmobilien)
- Grunderwerbsteuer (Bestandsimmobilien)
- Mehrwertsteuer auf Grundstücke
- Stempelsteuer
- Notargebühren
- Grundbucheintrag - Gebühren
- Anwaltskosten
- Maklergebühren

## 03

### UNTERHALTSKOSTEN

- Grundsteuer
- Wohngeld
- Abfallentsorgung
- Strom/Wasser/Gas/Telefon
- Einkommensteuer



# 01-

## KAUFPROZESS



### Wie verläuft der Kauf einer Immobilie in Spanien?

---

Vor dem Kauf einer Immobilie kommt normalerweise die Suche nach dem geeigneten Objekt. Sobald man dann die Traumimmobilie gefunden hat, einigt man sich mit dem Verkäufer auf den Kaufpreis. Normalerweise werden die folgenden Schritte durchlaufen:

#### RESERVIERUNGS- VERTRAG

Am Beginn des Kaufprozesses wird typischerweise ein Reservierungsvertrag aufgesetzt.

Dieser Vertrag ist ein schriftliches Kaufangebot, in dem man den Kaufpreis und die Rahmenbedingungen für den Erwerb schriftlich festlegt. Das Angebot ist zeitlich begrenzt bis zum Kaufvertrag und reserviert Ihnen die Immobilie.

Üblicherweise sichert sich der Kunde mit einer Anzahlung von 6.000€ sein Kaufrecht auf diese Immobilie. Diese Zahlung erfolgt auf ein Treuhandkonto und wird im Reservierungsvertrag festgehalten.

#### PRIVATER KAUFVERTRAG

Bevor der Kaufvertrag verfasst wird, führt Ihr Anwalt eine vollständige und gründliche Kaufprüfung durch. Hierbei wird die Immobilie rechtlich und finanziell durchleuchtet. Diese Kaufprüfung gibt Ihnen Sicherheit, dass Sie eine legale und schuldenfreie Immobilie erwerben.

Im privaten Kaufvertrag werden dann alle Einzelheiten zum Kauf festgelegt und der Käufer überweist eine Anzahlung von 10% des Kaufpreises an den Verkäufer.



## SPANISCHE STEUERNUMMER (NIE)

Für den Kauf einer Immobilie sowie vielen anderen bürokratischen Dienstleistungen in Spanien benötigt jeder Käufer eine Steuernummer, die sogenannte NIE (Número de Identificación de Extranjeros). Diese Nummer ist eine unabdingbare Voraussetzung für den Immobilienkauf und viele bürokratische Abläufe. Die NIE-Nummer wird bei der örtlichen Polizeistelle mit Ausländerabteilung beantragt. Sie können Ihren Rechtsanwalt mit der Antragstellung beauftragen.

## ERÖFFNUNG EINES BANKKONTOS

Der Kauf einer Immobilie muss von einem spanischen Bankkonto aus erfolgen. Dies kann sowohl über das Treuhandkonto eines Anwaltes als auch von einem Privatkonto erfolgen. Ein Privatkonto bei einer spanischen Bank hat einen großen praktischen Wert, zum Beispiel für die laufenden Unterhaltskosten. Man sollte eine Kontoeröffnung vor dem Notartermin einplanen oder an seinen Anwalt delegieren.

## NOTARVERTRAG

Der notarielle Kaufvertrag, „Escritura Publica de Compraventa“, wird in Gegenwart eines Notars unterschrieben. Beim Notarvertrag wird der restliche Kaufbetrag bezahlt – normalerweise per Bankscheck oder Direktüberweisung – und im Gegenzug erhält man die Schlüssel. Somit wird man als Eigentümer in den notariellen Kaufvertrag eingetragen.

## STEUERN

Mit dem Kauf einer Immobilie verpflichtet sich der neue Eigentümer, alle notwendigen Steuern zu bezahlen. Hierbei schlagen vor allem die Mehrwertsteuer oder die Grunderwerbssteuer und die Stempelsteuer zu Buche. Die Abwicklung der Bezahlung übernimmt Ihr Anwalt für Sie.

## EINTRAG INS GRUNDBUCH

Mit der neuen „Escritura“ wird der Käufer im Grundbuch (Registro de la Propiedad) als Eigentümer der Immobilie eingetragen und ist der rechtmäßige Besitzer.

# 02-

## KAUFNEBENKOSTEN



### Welche Nebenkosten entstehen beim Kauf einer Immobilie in Spanien?

Die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie betragen etwa 10-13% des Kaufwertes. Falls man den Kauf mit einer Hypothek finanziert, muss man mit 13-15% Nebenkosten rechnen. Die Kaufnebenkosten setzen sich aus folgenden Steuern und Ausgaben zusammen.

#### MEHRWERTSTEUER (NEUIMMOBILIEN)

Beim Kauf einer Neuimmobilie direkt vom Bauträger fällt in Spanien die Mehrwertsteuer an. Die Mehrwertsteuer (IVA, Impuesto sobre el valor añadido) auf eine Immobilie liegt bei 10% des Kaufpreises. Bei Neuimmobilien zahlt man keine Grunderwerbssteuer.

#### GRUNDERWERBSTEUER (BESTANDSIMMOBILIEN)

Kauft man eine bestehende Immobilie, fällt keine Mehrwertsteuer, sondern eine Grunderwerbssteuer (ITP – Impuesto de transmisiones patrimoniales) an. Seit dem Jahr 2021 beträgt diese Steuer 7% des Kaufpreises.



## MEHRWERTSTEUER AUF GRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke werden in Spanien getrennt besteuert. So muss man in Spanien auf den Erwerb eines Baulandes eine Mehrwertsteuer von 21% auf dieses Grundstück abführen.

## STEMPELSTEUER

Die Stempelsteuer (Impuestos de Acto Jurídicos Documentados) fällt an, wenn man eine Neuimmobilie erwirbt oder wenn eine Hypothek zur Finanzierung der Immobilie benötigt wird. Die Stempelsteuer bei Neubauten beträgt 1,2% des Kaufpreises.

## NOTARGEBÜHREN

Der Kaufvertrag muss in Spanien von einem Notar beglaubigt werden. Die Notargebühren sind festgeschrieben und hängen von der Größe der Immobilie ab. Die endgültigen Notargebühren werden aber erst mit der Notarakte selbst festgelegt, liegen jedoch immer unter 0,5% des Kaufwertes.

## GRUNDBUCHEINTRAG - GEBÜHREN

Nach dem Notarvertrag muss die Immobilie im Grundbuchamt neu registriert werden. Hierbei fallen Gebühren von ca. 0,5% des Kaufpreises an.

## ANWALTSKOSTEN

Wir empfehlen unseren Kunden, sich von einem unabhängigen Anwalt beraten zu lassen. Ein Anwalt vertritt ihre Interessen. Die Aufgaben eines Anwaltes sind folgende: Er überprüft alle notwendigen Kaufdokumente, verfasst den Kaufvertrag und Notarvertrag und steht Ihnen für alle Fragen zur Verfügung. Ein Rechtsanwalt garantiert Ihnen einen sicheren und verbindlichen Kaufabschluss und übernimmt für Sie die Zahlung der Immobilie.

In der Regel betragen die Anwaltskosten 1% des Kaufpreises.

## MAKLERGEBÜHREN

Maklergebühren werden in Spanien normalerweise vom Verkäufer getragen.



# 03-

## UNTERHALTSKOSTEN



### Jährlichen Nebenkosten für Immobilien in Spanien

---

Nach dem Erwerb der Immobilie sind die folgenden jährlichen Kosten zu berücksichtigen:

#### GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer (IBI – Impuesto de bienes inmuebles) wird jährlich an die Gemeinde gezahlt. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des Katasterwertes der Immobilie im Grundbuch und ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

In der Regel wird die IBI jährlich zwischen Juni und September fällig.

#### WOHNGELD

Gehört die Immobilie zu einer Wohnanlage, werden die entstehenden Kosten auf die Besitzer umverteilt, das Wohngeld – Gastos de Comunidad.

Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der Anzahl der Besitzer in der Wohnanlage, der anteilmäßigen Größe der Immobilie und der Ausstattung der Wohnanlage. Die üblichen Kosten, die in das Wohngeld einfließen, sind Gemeinschaftsgärten, Personalkosten, der Gemeinschaftspool, sowie Liftanlagen oder andere Einrichtungen. Das Wohngeld wird normalerweise monatlich gezahlt.



## ABFALLENTSORGUNG

Jeder Eigentümer muss seinen Anteil der Müllentsorgung (basura) bezahlen. Im Normalfall wird diese Steuer jährlich gemeinsam mit der Grundsteuer (IBI) eingezogen.

## STROM/WASSER/ GAS/TELEFON

Diese Kosten hängen vom individuellen Verbrauch des Eigentümers ab. Die Höhe der Kosten bewegen sich im durchschnittlichen europäischen Rahmen.

## EINKOMMENSTEUER

Alle Immobilienbesitzer in Spanien sind verpflichtet, eine jährliche Einkommensteuererklärung (Impuesto sobre la Renta de No-Residentes) abzugeben. Dies betrifft auch nicht dauerhaft Wohnhafte, d.h. wenn die Immobilie nur als Ferienimmobilie genutzt wird. Hierbei wird die Nutzung der Immobilie besteuert. Zur Berechnung dient ein fiktives Mieteinkommen auf der Grundlage des Katasterwertes. Diese Erklärung muss bis zum Ende des Folgejahres abgegeben werden. Gerne betreut Sie hierbei Ihr Anwalt.

Für weitere Fragen wenden Sie sich gerne an uns – VillaOne®.



Avda. Ricardo Soriano, 72, Edif. Golden B, 1ª Planta,  
(29601) Marbella, Málaga, España.  
+34 687 83 44 03 | info@villaone.es | www.villaone.es

