



VILLA ONE
LUXURY HOMES

VERKAUFSLEITFADEN

IMMOBILIEN IN SPANIEN

Vorbereitung
Verkaufsprozess
Steuern

INHALTSVERZEICHNIS

01

VORBEREITUNG – VERKAUFSPREIS

- Vorbereitung auf den Verkauf – Vorbereitung Ihrer Immobilie
- Vermarktungsvertrag – Maklerprovision
- Verkaufspreis

02

VERKAUFS- PROZESS

- Vermarktung – Besichtigungen
- Verkauf:
 - Reservierung
 - Privater Kaufvertrag
 - Notarvertrag

03

STEUERN

- Kapitalgewinnsteuer
 - Wohnhafte
 - Nicht-Wohnhafte
- Wertsteigerung Grund und Boden (PlusValia)



01-

VORBEREITUNG – VERKAUFSPREIS



VORBEREITUNG FÜR DEN VERKAUF - VORBEREITUNG DER IMMOBILIE

Sobald Sie sich entscheiden, Ihr Eigentum zu verkaufen, sollten Sie damit beginnen, es für den Verkauf vorzubereiten, um es von seiner besten Seite zu zeigen. Wir empfehlen Ihnen, persönliche Gegenstände zu entfernen und besondere Achtsamkeit auf Sauberkeit und Ordnung zu legen. Ihr Haus muss für den Verkauf hergerichtet werden.

Bei unserem ersten Besuch geben wir Ihnen Tipps und Vorschläge.

VERMARKTUNGSVERTRAG - MAKLERPROVISION

Wenn Sie Ihre Immobilie mit VillaOne® verkaufen, unterschreiben wir mit Ihnen einen Vermarktungsvertrag und bitten Sie um alle notwendigen Unterlagen der Immobilie. Dies sind unter anderem der Notar-Kaufvertrag und ein aktueller Registerauszug (Nota simple).

VillaOne® macht Fotos von Ihrer Immobilie und bereitet die Anzeige vor.

Anschließend werden wir Ihre Immobilie in verschiedenen spanischen und internationalen Immobilienportalen veröffentlichen, um die maximale Verbreitung der Anzeige zu garantieren.

An der Costa del Sol ist es üblich, dass der Verkäufer die Provision der Agentur zahlt.

VERKAUFSPREIS

VillaOne® erstellt für jede Immobilie eine individuelle Preisstudie. Dies geschieht anhand des Durchschnittspreises für vergleichbare Immobilien in der Umgebung. Dadurch können wir Ihnen einen adäquaten Verkaufspreis vorschlagen.

Der aktuelle Wert einer Immobilie definiert sich aus der Lage und der direkten Umgebung, hängt aber zudem stark vom aktuellen Zustand und den erfolgten Umbauten und Verbesserungsarbeiten ab.

Für uns ist es wichtig, dass es schlussendlich der Verkäufer ist, der den Verkaufspreis für sein Eigentum festlegt.

02-

VERKAUFS - PROZESS



VillaOne® versucht Ihrer Immobilie eine möglichst umfangreiche Vermarktung zu geben, um möglichst viel Interesse bei Käufern und auch Agenturen aus unserem Netzwerk zu wecken.

Interessenten werden von uns zunächst als Käufer qualifiziert, dann vereinbaren wir Besichtigungen. Für uns ist es wichtig, flexiblen Zugang zu Ihrer Immobilie zu erhalten, um zügig Termine für Besichtigungen vereinbaren zu können.

Wie auch beim Kauf erfolgt der Verkauf normalerweise in drei Schritten:

- Reservierung
- Privater Kaufvertrag
- Notarvertrag

Mit der Reservierung wird die Immobilie durch eine Anzahlung für den Käufer vom Markt genommen. Käufer und Verkäufer vereinbaren den Kaufpreis, Zusatzbedingungen und den Zeitrahmen in einem schriftlichen Reservierungsvertrag. Zusatzbedingungen können Möbel, Zahlungsvereinbarungen oder Übernahmebedingungen sein. Nach der Unterschrift der Reservierungsvereinbarung finden keine Besichtigungen mehr statt. Der Kaufvertrag wird von den Anwälten beider Parteien ausgearbeitet. Hierin werden alle Details der Immobilie und der Übernahme festgehalten. Der Kaufvertrag beinhaltet auch eine erste Teilzahlung an den Verkäufer, die von den Parteien festgelegt wird, häufig sind dies 10% vom Kaufpreis.

Beim abschließenden Notarvertrag wird der komplette Kaufpreis gezahlt und die Immobilie in Form der Schlüssel beim Notar übergeben. Der Zeitrahmen zwischen Reservierung und Notarvertrag beträgt normalerweise zwischen sechs und acht Wochen, kann jedoch nach Einverständnis beider Parteien verkürzt oder verlängert werden.

Für den Verkauf Ihrer Immobilie empfehlen wir Ihnen, einen Anwalt zu Rate zu ziehen. Dieser kann für Sie anfallende Steuern zahlen und den Verkauf vor Notar und Grundbuchamt abschließen.

03-

STEUERN

WELCHE STEUERN MUSS MAN BEIM VERKAUF EINER IMMOBILIE BEZAHLEN?



KAPITALERTRAGSSTEUER

Die Kapitalertragssteuer besteuert den erzielten Gewinn beim Verkauf einer Immobilie. Der Gewinn wird als die Differenz zwischen dem registrierten Kaufpreis plus Ausgaben, die mit dem Kauf in Zusammenhang stehen, und dem registrierten Verkaufspreis definiert. Der Steuersatz ist für Wohnhafte (Residentes) und nicht ständig wohnhafte Besitzer (No-Residentes) unterschiedlich.



WOHNHAFTE

Seit 2015 beträgt die Kapitalertragssteuer für Wohnhafte mit Hauptwohnsitz in dieser Immobilie 19% bis 6.000€, 21% von 6.000€ bis 50.000€, 23% von 50.000€ bis 200.000€ und 27% ab 200.000€. Die Gesetzgebung ist hier sehr eindeutig.

Für Verkäufer gibt es jedoch verschiedene Möglichkeiten, diese Steuer zu verringern oder sich komplett davon befreien zu lassen. Dies gilt z.B. für Käufe vor dem Jahr 1995, für Re-Investments (der Gewinn aus dem Verkauf wird komplett in eine neue Immobilie investiert) oder auch für Besitzer, die über 65 Jahre alt sind und ihren Hauptwohnsitz verkaufen.

Lassen Sie sich von Ihrem Anwalt im Detail beraten.

NICHT-WOHNHAFTE

Nicht-Wohnhafte mit europäischer Staatsangehörigkeit bezahlen 19% auf die Höhe des Gewinns. Außer-europäische Staatsangehörige 24%. Ist der Verkäufer nicht in Spanien wohnhaft, muss der Käufer 3% des gesamten Verkaufspreises einbehalten und an das Finanzamt weiterleiten. Dies wird als Anzahlung auf die Kapitalertragssteuer angerechnet. Der Verkäufer ist verpflichtet, eine Steuererklärung zu machen und den Rest der Kapitalertragssteuer zu bezahlen. Sollte die Kapitalertragssteuer geringer als die 3% des Kaufpreises sein, kann die Differenz zurückgefordert werden.

Es ist ratsam, sich von einem Anwalt oder Steuerberater betreuen zu lassen.

WERTSTEIGERUNG GRUND UND BODEN (PLUSVALIA)

Diese Steuer basiert auf der offiziellen Wertsteigerung des Grundstücks (Valor suelo), vom Zeitpunkt des Kaufes bis zum Verkauf der Immobilie. Die Berechnung der PlusValia variiert je nach Gemeinde. Der berechnete Wert kann bei der zuständigen Gemeinde (Ayuntamiento) angefragt werden.

Um sich die PlusValia berechnen zu lassen, müssen Sie die Immobilien Registernummer (Referencia Catastral) sowie das Kaufdatum ihrer Immobilie angeben.

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

