

## Immobilienkauf auf Mallorca – das müssen Käufer beachten

Stand: 2015

Der Kauf einer Immobilie in Spanien unterscheidet sich erheblich vom Kauf einer Immobilie im restlichen Europa. So gibt es zum Beispiel zwei Arten von Kaufverträge und mehrere Möglichkeiten, sich eine Bedenkzeit zum Kauf der ausgesuchten Immobilie zu sichern. Dieser Leitfaden soll Ihnen einen ersten Einblick über die Abwicklung eines Immobilienkaufs auf Mallorca geben. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um **keine Rechtsberatung**, sondern um reine Informationen handelt. Je nach Einzelfall empfiehlt es sich, vor dem Kauf einen Rechtsanwalt auf Mallorca zu konsultieren. Porta Mallorquina Real Estate S,L.U. arbeitet seit vielen Jahren mit renommierten Kanzleien zusammen und empfiehlt Ihnen gerne entsprechende Adressen.

### ***Reservierung Ihrer Wunschimmobilie – der Optionsvertrag***

Für die Abwicklung eines Immobilienkaufs wird in der Regel zuerst ein Optionsvertrag zwischen Verkäufer und dem potentiellen neuen Eigentümer geschlossen. Hierbei leistet der Käufer eine Anzahlung, die i. d. R. 10 % des Kaufpreises beträgt und beim Abschluss des Kaufs mit dem Kaufpreis verrechnet wird. Tritt der Käufer vom Kauf zurück, verliert er seine Anzahlung, sollte der Verkäufer den Kauf nicht zustande kommen lassen, muss dieser die doppelte Optionssumme an den Käufer zahlen. Um einen Kauf abzuschließen, muss der Verkauf notariell beurkundet werden. Hierfür müssen beide Vertragsparteien anwesend sein oder sich durch einen gesetzlichen Dritten vertreten lassen.

### ***Rechtssicherheit mit professioneller Unterstützung***

Um einen rechtswirksamen und gesicherten Kauf gewährleisten zu können, empfiehlt es sich, neben dem Notar je nach Einzelfall folgende natürliche und juristische Personen, in den Kaufprozess miteinzubeziehen:

- **Immobilienmakler:**

Der Immobilienmakler übernimmt die beratende Funktion für Käufer und Verkäufer. Den Käufer unterstützt er bei der Auswahl einer passenden Immobilie, kann ihm wichtige Hinweise zum Preis-/Leistungsverhältnis der Immobilie und des baulichen Zustandes geben. Auch informiert der Immobilienberater den Kunden in Bezug auf die Objektlage und ob diese den Bedürfnissen des Kunden entspricht. Zwar darf der Immobilienberater keine rechtlichen Empfehlungen aussprechen, sollte aber über ein fundiertes Grundwissen verfügen.

- **Rechtsanwalt:**

Die Hauptaufgabe des Rechtsanwaltes besteht darin, die Angaben des Verkäufers zur Immobilie auf seine Richtigkeit zu überprüfen, z.B. ob die Immobilie mit Hypotheken belastet ist. Zudem wird der private und/oder der notarielle Kaufvertrag vom Rechtsanwalt aufgesetzt (hier können Zusicherungen sowie Gegenstandswerte aufgenommen und festgehalten werden), auch nimmt er bei der notariellen Vertragsunterzeichnung teil.

Zudem bieten einige Rechtsanwälte Zusatzleistungen an, wie z.B. das Einholen der spanischen Steuernummer (N.I.E.), Informieren bzgl. zu zahlender Steuern und Gebühren oder die Eintragung der Kaufurkunde beim Grundbuchamt. Zudem sollte der Rechtsanwalt den Grundbuchauszug kontrollieren. Auch kann durch eine Vollmacht für den Rechtsanwalt die Anwesenheit bei der notariellen Vertragsunterzeichnung entfallen. Befindet sich die Immobilie an einem Küstenstreifen, sollte zudem von dem Rechtsanwalt geprüft werden, ob hier nicht das Küstenzonenschutzgesetz in Kraft tritt.

- **Steuerberater:**

Aufgrund der Tatsache, dass sich in Spanien die steuerlichen Gegebenheiten von denen anderer europäischer Länder unterscheiden und sich permanent ändern, ist es empfehlenswert, sich von einem lokalen Steuerberater beraten zu lassen. Dieser kann den Käufer auf zu zahlende Steuern hinweisen, aber auch Informationen zum Einsparen von Steuern geben. Zudem kann er bei später zu leistenden Steuerzahlungen und Bescheiden den neuen Eigentümer unterstützen.

- **Notar:**

Der Notar stellt den notariellen Kaufvertrag aus, jedoch überprüft er nicht dessen Inhalt, dies geschieht durch den Rechtsanwalt. Die Aufgabenschwerpunkte des Notars sind: das Erstellen und Protokollieren der Kaufurkunde, Überprüfung der Identität der Vertragsparteien, Beschreibung der Immobilie im notariellen Kaufvertrag, sowie die Prüfung, ob dingliche Belastungen vorliegen. Somit übernimmt der Notar eine „Schutzfunktion“ für den neuen Eigentümer.

- **Kreditinstitut:**

Es besteht die Möglichkeit, die Immobilie mithilfe eines Bankkredites zu erwerben. Dieser Bankkredit kann im Heimatland des Käufers aufgenommen werden (hierzu sollte sich der Kunde bei einer Bank seines Vertrauens informieren) oder auch in Spanien. Oft finanzieren Banken im Heimatland keine Immobilien im Ausland. Die spanische Bank überprüft vor der Vergabe des Kredites den Wert der Immobilie, aber auch deren Legalität. Der Zinssatz hierfür kann von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden: Ist der Kreditnehmer auf Mallorca als Resident gemeldet oder nicht? Verfügt der Kreditnehmer über Eigenkapital? Welcher Zeitraum ist für die Tilgungsdauer anzusetzen?

- **Öffentliche Einrichtungen:**

In einen Immobilienverkauf können öffentliche Einrichtungen involviert sein. Dies können u.a. die Steuerbehörden, das Eigentumsregister oder das Katasteramt sein. Da teilweise die tatsächliche Grundstücksgröße von der eingetragenen Grundstücksgröße abweichen kann, sollte dies vom Katasteramt überprüft werden. Das Katasteramt ist somit für die Vermessung von Grundstücken zuständig. Zudem werden dort alle Pläne aufbewahrt. Veränderungen bei der Grundstücksgröße können Änderungen an der zu leistenden Grundsteuer zur Folge haben. Die Grundrisse der Immobilie liegen im jeweiligen Rathaus.

- **Architekt:**

Der Architekt kann u.a. die Bausubstanz und die Statik der Traumimmobilie bewerten und somit einen wichtigen Aspekt für die Kaufentscheidung liefern. Auch können mit einem Architekten schon im Vorfeld besprechen, welche baulichen Veränderungen möglich sind.

- **Currency Exchange Companies:**

Über Currency Exchange Companies werden Auslandsüberweisungen durchgeführt, so können Ausländer eine Immobilie in Spanien bezahlen. Auch wird dort der aktuelle Wechselkurs angegeben. Diese Überweisungen sind an eine spezielle Rate gebunden und der Geldtransfer wird ohne die Erhebung von weiteren Gebühren durchgeführt.

Damit beim Kauf Ihrer Immobilie keine unvorhersehbaren Ereignisse auf Sie zukommen, sollten Sie die nachfolgenden Punkte beachten und überprüfen (lassen).

**Checkliste vor dem Kauf:**

- ✓ Darf oder kann das Grundstück bebaut werden?
- ✓ Ist das Gebäude legalisiert oder unter Bestandsschutz?
- ✓ Ist der Verkäufer im Eigentumsregister eingetragen? Auch werden dort etwaige Belastungen der Immobilie angegeben.
- ✓ Bestehen beschränkte dingliche Rechte auf der Immobilie (Nutzungs- und Grundpfandrechte)?
- ✓ Anfordern des Katasterauszugs, um die grundsätzlichen Eigenschaften der Immobilie vorliegen zu haben. Zudem ist auch anhand des Grundbuchauszuges zu sehen, auf welche Höhe sich die zu zahlende Grundsteuer (IBI – Impuesto sobre bienes inmuebles) beläuft.
- ✓ Liegt das Energiezertifikat vor?
- ✓ Gibt es ein zeitlich limitiertes Nutzungsrecht im Rahmen des Küstenschutzgesetzes? Dies sollte durch einen Rechtsanwalt überprüft werden.
- ✓ Die letzten Wasser und Stromrechnungen oder die Bewohnbarkeitsbescheinigung (cedula de habitabilidad) sollten vorgelegt werden. Nur so kann festgestellt werden, dass es keine Probleme mit der Strom und Wasserversorgung geben wird.

- ✓ Des Weiteren sollte geklärt werden, welche weiteren Kosten auf den Käufer zukommen, u.a. Abfallgebühren, Gemeinschaftskosten, Hausordnung, Satzungen, etc.
- ✓ Beim Kauf von Wohnungen oder Immobilien in einer Gemeinschaftsanlage sollte geklärt sein, dass keine Umlagenrückstände vorliegen.
- ✓ Ist die Immobilie zum Veräußerungszeitpunkt vermietet oder verpachtet? Sollte dies der Fall sein, dann ist zu beachten, dass der Käufer dem Mieter oder Pächter nicht das Wohnrecht entziehen kann. Möglicherweise verfügt dieser über ein Vorkaufsrecht.

Immobilienmakler, Rechtsanwälte, Architekten etc. können Sie bei der Klärung dieser Punkte unterstützen. Nicht in Spanien ansässiger Käufer müssen zudem eine spanische N.I.E.-Nummer (Número de Identificación de Extranjeros) vorweisen können.

### ***Pflicht: Ausländeridentifikationsnummer (N.I.E.)***

Jede Person, die nicht in Spanien ihren Erstwohnsitz hat, aber in Spanien unmittelbar oder mittelbar geschäftstätig werden will, benötigt eine solche N.I.E. (Número de Identificación de Extranjeros). Unter den Begriff Geschäftstätigkeit fallen auch der Kauf sowie der Verkauf einer Immobilie.

Die N.I.E. kann persönlich in Spanien bei der Comisaría, also der Polizei, oder im Ausland bei dem für den Wohnsitz des Antragstellers zuständigen spanischen Generalkonsulat beantragt werden. Die Antragstellung ist neuerdings auch wieder über Bevollmächtigte zulässig, so dass im Ausland lebende Käufer oder Verkäufer einen Dritten in Spanien mittels einer notariellen und apostillierten Vollmacht zur Beantragung der Nummer bevollmächtigen können. Im Rahmen des Antrags muss auch eine beglaubigte und apostillierte Kopie des jeweiligen Ausweisdokuments eingereicht werden.

### ***Steuern und Gebühren beim Immobilienkauf auf Mallorca***

Während und nach dem Kauf einer Immobilie fallen folgende Steuern in Spanien an:

#### **a) Kauf von einer Privatperson**

- **Grunderwerbssteuer (ITP):**  
Grundsätzlich fällt beim Immobilienkauf auf Seiten des Käufers die Grunderwerbssteuer an. Diese Steuer ist innerhalb eines Monats nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages zu zahlen. Der Steuersatz beträgt auf den Balearen momentan zwischen 8 und 10 %. Bemessungsgrundlage ist dabei der in der notariellen Urkunde angegebene Kaufpreis, der aber den Verkehrswert des Objekts nicht unterschreiten darf.
- **Gemeindliche Wertzuwachssteuer:**  
Die gemeindliche Wertzuwachssteuer wird in der Praxis zwar häufig vertraglich auf den Käufer abgewälzt, allerdings hat grundsätzlich der Verkäufer diese Steuer zu tragen. Diese Steuer (Plusvalía) erfasst die Wertsteigerung von Grund und Boden, nicht jedoch der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude.

Sie wird nur bei der Übertragung von auf städtischem Gebiet (urbano) liegenden Immobilien fällig. Bei einem ländlichen Grundstück (rustico) fällt die Wertzuwachssteuer nicht an.

- **Grundsteuer (I.B.I.):**

Die Grundsteuer ist genau wie in Deutschland auch eine laufende jährliche Steuerlast. Sie beträgt in der Regel zwischen 0,3 % und 0,4 % des Katasterwerts.

- **Vermögenssteuer:**

Der spanischen Vermögenssteuer unterliegt das Nettovermögen von natürlichen Personen. Dazu gehören natürlich auch in Spanien gelegene Immobilien, wobei es einen Freibetrag von 700.000 € gibt.

- **Einkommenssteuer:**

Grundsätzlich hat der Käufer seine Einkünfte aus dem Grundbesitz bzw. dem Immobilienvermögen in seiner Einkommenssteuererklärung anzugeben und somit zu versteuern. Insofern ist dieser Punkt natürlich dann nur relevant, wenn der Eigentümer einer Immobilie diese auch vermietet und Mieteinkünfte erzielt. Der Steuersatz liegt bei in Spanien ansässigen Personen bei maximal 21 % und bei Nicht-Residenten derzeit bei 24 %.

## b) Kauf von Gesellschaft oder Freiberufler

- **Umsatzsteuer:**

Die entgeltliche Übertragung von Grundstücken innerhalb des spanischen Gebietes durch in Spanien niedergelassene Unternehmer oder Freiberufler in der Ausübung ihrer Tätigkeit unterliegt der spanischen Umsatzsteuer (IVA) und nicht der Grunderwerbssteuer. Dies ist beispielsweise beim Erwerb vom Bauträger der Fall. Zwar beträgt der allgemeine Steuersatz der Umsatzsteuer zur Zeit 21 %, allerdings ist dieser bei der Übertragung von Immobilien auf 10% reduziert. Die Umsatzsteuer ist vom Verkäufer abzuführen, wird aber auf den Kaufpreis aufgeschlagen und daher vom Käufer getragen.

In Sonderfällen ist die Übertragung des Grundstücks jedoch von der Umsatzsteuer freigestellt und unterliegt wieder der Grunderwerbssteuer. Insofern sollte bei Zweifeln immer ein Rechtsanwalt und/oder ein Steuerberater hinzugezogen werden.

- **Beurkundungs- bzw. Stempelsteuer:**

Zusätzlich zur Umsatzsteuer fällt bei einem notariell beurkundeten Kaufvertrag über eine mit der Umsatzsteuer belastete Immobilie auch eine Beurkundungs- bzw. Stempelsteuer an (Impuesto de Actos Juridicos Documentados; kurz: AJD). Der Steuersatz beträgt in der Regel auf den Balearen 1,2 % des Kaufpreises, kann jedoch in Einzelfällen jedoch auch 2 % betragen.

### c) Kauf von Gesellschaftsanteilen

Es kommt auf den Balearen relativ häufig vor, dass Immobilien von Gesellschaften gehalten werden, deren einziges Gesellschaftsvermögen aus der Immobilie besteht. Sofern also ein Käufer mehr als 50 % der Anteile an einer Gesellschaft erwirbt, deren Vermögen zu mindestens 50 % aus Grundstücken besteht, findet die Grunderwerbssteuer Anwendung.

#### Weitere mögliche Kosten beim Immobilienkauf:

- Notarkosten (ca. 0,1 – 0,2 % des Kaufpreises)
- Eigentumsregisterkosten für die Eintragung der Kaufurkunde (ca. 0,1 – 0,2 % des Kaufpreises)
- Ggf. Notar und Eigentumsregisterkosten bei Bestellung und Eintragung einer Hypothek
- Maklerkosten, sofern vom Käufer getragen
- Rechtsberatungskosten/Anwaltskosten
- Steuerberaterkosten
- Legalisierungskosten

Für weitere Fragen rund um den Immobilienkauf auf Mallorca steht Ihnen das Porta Mallorquina Team gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an, Sie erreichen uns 7 Tage die Woche unter +34 971 698 242 oder schreiben Sie eine E-Mail an [info@portamallorquina.com](mailto:info@portamallorquina.com). Weitere Informationen rund um Mallorca und Immobilien auf Mallorca finden Sie auch in unserem Blog unter <http://www.porta-mallorquina.de/blog/>