

Tipps zum Immobilienverkauf auf Mallorca

Stand: 2015

Für einen reibungslosen Verkauf Ihrer Immobilie auf Mallorca gibt es ein paar Dinge zu beachten. So benötigen z.B. seit 2013 alle spanischen Immobilien, die zum Verkauf angeboten werden, ein Energiezertifikat. Die Kosten für das „**Certificado de eficiencia energética de edificios existentes**“ hängen von der Größe und Beschaffenheit der Immobilie ab.

Immobilien ohne gültiges Zertifikat dürfen weder privat, noch über Maklerunternehmen vermarktet werden, Verstöße können mit einer Geldsumme von bis zu 6.000 € bestraft werden. Die Regelung gilt sowohl für die Bewerbung im Internet, als auch für Anzeigen in Printmedien. Porta Mallorquina Real Estate arbeitet hier mit seriösen Firmen zusammen, die Ihnen das zur Vermarktung und Verkauf notwendige Dokument ausstellen können.

Für einen reibungslosen Verkauf sollten folgende **Unterlagen über Ihre Immobilie** vorliegen:

- ✓ Die im Eigentumsregister eingetragene **Kaufurkunde** (*escritura pública*).
- ✓ **Grundbuchauszug**, welcher über die Eigentumsverhältnisse, Lasten und Belastungen informiert (*nota informativa simple*).
- ✓ **Verträge** mit Strom-, Wasser- und sonstigen Versorgungsunternehmen, sowie deren Zahlungsquittungen.
- ✓ Den Zahlungsbeleg, dass die **Grundsteuer** bezahlt wurde.
- ✓ Die **Bewohnbarkeitsbescheinigung** (*cedula de habitabilidad*), sowie den Nachweis, dass die Immobilie über alle Eintragungen verfügt.
- ✓ **Energiezertifikat** (*Certificado de eficiencia energética de edificios existentes*)

Im Fall, dass Mobiliar mit veräußert werden soll, sollte dieses in einem Inventarverhältnis aufgelistet werden.

Der Optionsvertrag

Für die Abwicklung eines Immobilienverkaufs wird in der Regel zuerst ein **Optionsvertrag** vom Verkäufer und vom potentiellen neuen Eigentümer unterzeichnet. Hierbei leistet der zukünftige Käufer eine Anzahlung, die i. d. R. 10 % des Kaufpreises beträgt und beim Abschluss des notariellen Kaufvertrags 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.

Verkäufer, die ihren Hauptwohnsitz nicht in Spanien haben, benötigen eine N.I.E. (Número de Identificación de Extranjeros) für den Verkauf. 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.

Aufgaben des Immobilienmaklers

Der Immobilienmakler berät Sie bei der realistischen Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie. Er kümmert sich um die professionelle Aufnahme Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung, übernimmt die Vermarktung, organisiert die Besichtigungen und stellt Ihnen Interessenten mit konkreten Kaufabsichten vor. Eine Rechtsberatung durch den Makler ist nicht zulässig, weshalb bei rechtlichen Fragen empfohlen wird, einen Rechtsanwalt zu konsultieren. Die Maklergebühr auf Mallorca beträgt in der Regel 5 % des Verkaufspreises.

Sollten für Ihre Immobilie eventuelle Nachgenehmigungen erforderlich sein, empfiehlt es sich je nach Sachverhalt, neben einem Rechtsanwalt auch einen Architekten hinzuzuziehen, der die Behördengänge für Sie übernimmt.

Steuern aus Verkauf einer Immobilie auf Mallorca

Die Einkünfte aus dem Verkauf einer Immobilie in Spanien unterliegen dem spanischen Steuerrecht. Während und nach dem Verkauf einer Immobilie fallen folgende Steuern in Spanien an:

a) Besteuerung der Veräußerungsgewinne eines Nicht-Residenten

Als Veräußerungsgewinn bezeichnet man die Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem Veräußerungswert der Immobilie. Der anwendbare Steuersatz beträgt derzeit 21 %. Da der spanische Fiskus jedoch sicherstellen will, dass er diese Steuer auch von einem Nicht-Residenten erhält, werden bei notarieller Beurkundung bereits 3 % des Kaufpreises als Akontozahlung auf diese Steuer einbehalten.

b) Besteuerung der Veräußerungsgewinne eines Residenten

Bei einer in Spanien ansässigen Person werden die Veräußerungsgewinne ebenfalls mit 21 % besteuert, allerdings erfolgt beim Notartermin keine Akontozahlung wie bei einem Nicht-Residenten.

c) Besteuerung der Veräußerungsgewinne einer juristischen Person

Die Veräußerungsgewinne einer juristischen Person, z.B. einer spanischen S.L., entsprechen der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Nettobuchwert des übertragenen Vermögensgegenstandes. Im Allgemeinen beträgt der Steuersatz wie bei der Körperschaftssteuer 30 %.

d) Sondersteuer / Wertzuwachssteuer

Diese Steuer (Plusvalia) 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. Obwohl diese Steuer vom Verkäufer zu tragen ist, wird sie in der Praxis häufig vom Käufer übernommen.

Für weitere Fragen rund um den Immobilienverkauf auf Mallorca steht Ihnen das Porta Mallorquina Real Estate 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. Weitere Informationen rund um Mallorca und Immobilien auf Mallorca finden Sie auch in unserem Blog unter <http://www.porta-mallorquina.de/blog/>