



Die Formen der Geschäftstätigkeit in Spanien beschreiben wir im **Kapitel 3**. Die durchzuführende Gründung der Gesellschaft wird im **Kapitel 4** beschrieben.

2.2 Lebenszyklen einer Immobilie

Der Lebenszyklus einer Immobilie besteht aus vier Phasen, die wir wie folgt aufteilen:

- ▶ Erwerb und Erwerbsnebenkosten
- ▶ Nutzung und Nutzungskosten
- ▶ Verkauf und Versteuerung des (hoffentlich erzielten) Gewinns
- ▶ Erben oder Verschenken mit der entsprechenden Besteuerung

In unserem Buch erläutern wir diese beschriebenen Phasen. Einerseits werden wir auch dem Anspruch gerecht, dass wir die spanischen Gesetze, Besonderheiten und Bestimmungsvorschriften erläutern, andererseits aber auch die Auswirkungen auf die Besteuerung in Deutschland. Das neue Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Spanien spielt dabei eine wichtige Rolle.

2.2.1 Erwerb & Erwerbsnebenkosten

Spanien verfügt über ein sicheres Immobilienrecht und Grundbuchsystem, sowie ein ausgeprägt sicheres Rechtssystem. Bei Beachtung der darin verfügbaren Vorschriften kann ein Immobilienerwerb als rechtlich sicher und risikoarm bezeichnet werden.

Bürger aus Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) unterliegen beim Immobilienerwerb in Spanien keinerlei Beschränkungen. Sie haben in Spanien generell die gleichen Rechte wie Einheimische. Bei Nicht-EU-Bürgern sind einige Besonderheiten zu beachten. Grundsätzlich ist der Kauf jedoch unproblematisch.

Sobald Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, genießen Sie hinsichtlich des Eigentums – wie auch in Deutschland – absoluten Schutz.

*Unterschied gegenüber
Deutschland*

Beim Immobilienerwerb besteht anders als in Deutschland kein Formzwang. Sogar mündliche Kaufverträge können zulässig und rechtswirksam sein. Es ist jedoch üblich und auch dringend zu empfehlen, den Abschluss eines privatschriftlichen Kaufvertrages (contrato privado) mit notarieller Beurkundung desselben zu wählen.

Das Eigentum an der Immobilie erhält der Käufer durch die Übergabe des notariellen Kaufvertrages (Escritura pública de Compraventa). Die notarielle Beurkundung des Vertrages ist Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch (Registro de la Propiedad). Im privatschriftlichen Vertrag werden alle wesentlichen den Kauf betreffenden Regelungen vereinbart. Insbesondere wird der Zeitpunkt festgelegt, bis wann spätestens der notarielle Kaufvertrag ausgefertigt und damit der Besitz übergeben werden soll.

Gleichzeitig mit Abschluss des privatschriftlichen Kaufvertrages wird i.d.R. eine Anzahlung verlangt. Dafür zahlt der Käufer dem Verkäufer üblicherweise 10% der vereinbarten Kaufsumme an, die später auf den Kaufpreis verrechnet wird.

Notwendig sind des Weiteren umfangreiche Recherchen über die Größe des Grundstückes und dessen Eintragung im Eigentumsregister und im Katasteramt sowie eine Prüfung der Bebaubarkeit, der durchgeführten Bebauung, der bestehenden Hypotheken und der Frage, ob Sie auch wirklich mit dem richtigen Eigentümer verhandeln.

Der Kaufpreis wird bei der Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar in voller Höhe vom Käufer an den Verkäufer bezahlt. Dies kann im Rahmen einer Finanzierung durch einen Vertreter der finanzierenden Bank per Scheck geschehen, durch Übergabe eines bankbestätigten Schecks oder auch durch Barzahlung.



Diese wichtigen zu erledigenden Punkte der praktischen Abwicklung sind nicht Thema dieses Buches. Sie werden jedoch in unserer Veröffentlichung „Auswandern nach Mallorca“ ausführlich dargestellt.

Wir beschäftigen uns hier mit dem Kauf einer Immobilie über eine spanische S.L. Für den Erwerb als solchen maßgebliche Themen sind in **Kapitel 11** bis **13** beschrieben. Die Kapitalausstattung (**Kapitel 7**), Rechnungslegung (**Kapitel 8**) und die wichtigen Haftungsfragen (**Kapitel 18**) ergänzen die Informationen.

Neben dem eigentlichen Kaufpreis sind folgende Steuern und Kosten separat zu bezahlen:

▶ **Grunderwerbsteuer**

Den Anfall der Grunderwerbsteuer und deren Höhe beschreiben wir ausführlich in **Kapitel 11**.

▶ **Gemeindliche Wertzuwachssteuer**

Den Anfall der gemeindlichen Wertzuwachssteuer und deren Höhe beschreiben wir ausführlich in **Kapitel 12**.

▶ **Umsatzsteuer**

Den Anfall der Umsatzsteuer und deren Höhe beschreiben wir ausführlich in **Kapitel 13**.

Neben diesen Steuern sind die Kosten des Notars, des eingeschalteten Rechtsanwaltes oder Steuerberaters sowie die Eintragungskosten in das/die Register zu berücksichtigen. Dafür kann man ca. 1,5% - 2% des Erwerbspreises ansetzen.