



RECHTLICHE
SCHRITTE FÜR
DEN ERWERB
IHRES NEUEN
HAUSES AUF
MALLORCA

de
salvador.

desalvador.es

INDEX

5 Fragen vor dem Erwerb	6
Kann ich eine Immobilie erwerben?	7
Was kostet der Erwerb einer Immobilie?	8
Wie lange kann der Erwerb eines Hauses dauern?	9
Kann ich den Erwerb finanzieren lassen?	10
Benötigt man einen Rechtsanwalt?	11
Der Weg zu Ihrem neuen Haus	12
Rechtsprüfung und steuerliche Planung	13
Vorvertrag	15
Öffentliche Beurkundung	17
Endgültige Abschlusshandlungen	19
Und danach...	21
Beauftragung und Wechsel der Versorgungsleistungen	22
Steuern aufgrund Immobilienbesitz	23
Aufenthaltsgenehmigungen und Steuersitz in Spanien	24
Kontaktdaten	26

Es ist ganz normal, dass man sich sofort in Mallorca verliebt. Die Insel ist für ihre überwältigende natürliche Schönheit, ihren mediterranen Lebensstil wie auch für ausgezeichnetes Essen, herrliche Winkel und tolles Wetter bekannt.

Ein weiteres Plus sind ihr hervorragender Flughafen mit zahlreichen Flugverbindungen nach ganz Europa wie auch der schnelle Internetanschluss. Sie machen die Insel zu einem ausgezeichneten Ort für Telearbeit und abwechslungsreiche Aktivitäten in der Freizeit.



Aus diesem Grund entscheiden sich viele Ausländer für den Erwerb eines Hauses auf der Insel - als fester Wohnsitz oder auch als Residenz für längere Aufenthalte, um den mediterranen Lebensstil genießen zu können.

Die Entscheidung für einen Hauskauf im Ausland bedeutet aber auch, viele Ängste und Zweifel überwinden zu müssen.

Diese Unsicherheit erhöht sich außerdem durch den Erwerb in einem Land mit einem anderen Rechtssystem, einer anderen Sprache wie auch anderen Sitten und Gebräuchen.

Um alle diese Ängste zu überwinden, sollte man sich **beim Erwerb von lokalen Agenten begleiten** lassen, durch die sich diese **Ängste und Zweifel in Sicherheit und Garantie** verwandeln.

Wir von desalvador.es stellen unser Know-how und unsere Erfahrung auf problemlose, transparente und ehrliche Art **zu Ihren Diensten**.

Wir bieten nicht nur Rechtsberatung sondern **begleiten Sie auch während des Erwerbs**. So können Sie jederzeit sicher sein, dass sie von Fachleuten mit Erfahrung in Rechtsfragen unterstützt werden.

Unser Unternehmen hat sich exklusiv auf Immobilienrecht spezialisiert und arbeitet mit vielen Kunden zusammen, die nicht in Spanien ansässig sind. Dadurch haben wir eine hohe Spezialisierung erreicht, mit der wir Ihnen **spezifische und effiziente Antworten** für die notwendige Sicherheit und Garantie geben können.

Dieser Führer ist aus der Erfahrung entstanden, die wir in über 15 Jahren Beratung bei Immobilieninvestments in Spanien gewonnen haben. Er soll Ihre größten Zweifel beseitigen und Ihnen bei der Überwindung anfänglicher Ängste helfen, damit Sie die **ersten rechtlichen Schritte für Ihr neues Haus in Spanien einleiten**.

SMART
REAL
ESTATE
LAW



5

Fragen
vor dem
Erwerb

Kann ich eine Immobilie erwerben?

JA, ALLE AUSLÄNDISCHEN NATÜRLICHEN UND RECHTSPERSONEN KÖNNEN EINE IMMOBILIE IN SPANIEN ERWERBEN.

Generell gelten dieselben Vorschriften wie für Spanier. Es gibt aber ein **paar Besonderheiten**, die wir im Folgenden angeben:

Ausländeridentitäts-Nr. (NIE):

Alle Ausländer, die in Spanien tätig werden möchten, benötigen eine NIE (Ausländeridentitätsnummer), um sich gegenüber den spanischen Steuerbehörden zu identifizieren.

Sollte der Erwerb über eine ausländische Gesellschaft erfolgen, müssen diese Gesellschaft wie auch deren Gesellschafter die entsprechenden NIE haben.

Militärische Genehmigung:

Beim Erwerb von Landgütern in bestimmten Regionen kann eine besondere [militärische Genehmigung](#) für jene Käufer erforderlich sein, die keine EU-Bürger sind oder die nicht aus Ländern mit Freizügigkeitsabkommen (Island, Liechtenstein, Schweiz und Norwegen) kommen.

Das ist besonders für die Inseln relevant, da alle Landgüter auf den Balearen und den Kanarischen Inseln davon betroffen sind.

Der Erwerb einer Immobilie bringt eine ganze Reihe direkter Ausgaben mit sich. Ihr Betrag hängt von den jeweiligen Bedingungen ab, liegt aber ungefähr zwischen 10 und 12 % des Erwerbspreises. Sie müssen folgende Ausgaben bedenken:

- STEUERN
- NOTARKOSTEN
- KOSTEN DES GRUNDBUCHAMTS
- BERATERKOSTEN

Was kostet der Erwerb einer Immobilie?

FÜR EINE ÜBERSCHLAGSRECHNUNG KÖNNEN SIE DAFÜR 10 - 12 % DES ERWERBSPREISES ANSETZEN.

Mit dieser Schätzung hat man eine vorläufige Vorstellung. Um den genauen Betrag zu kennen, muss man jedoch den konkreten Fall untersuchen, da die Beträge vom Erwerbspreis, der autonomen Gemeinschaft, in der die Immobilie liegt, wie auch von anderen Sachverhalten abhängen.

Wir erstellen für unsere Kunden immer eine vorläufige Schätzung der Transaktionskosten, damit im Nachhinein keine Überraschungen eintreten.

Wie lange kann der Erwerb eines Hauses dauern?

WENN SIE ALSO IHR NEUES HAUS IM SOMMER BEZIEHEN MÖCHTEN, SOLLTE DIESER PROZESS IM APRIL - MAI BEGINNEN.



Diese Frist ist notwendig, um die für die Vorbereitung des Immobilienerwerbs notwendigen Formalitäten wie NIE-Beantragung, Finanzierungserhalt usw. zu erledigen.

Aus diesem Grund ist es in Spanien üblich, zuerst einen Vorvertrag zu unterzeichnen. Darin werden Kauf- und Verkaufsverpflichtung wie auch die Verpflichtungen der Parteien festgelegt und es wird ein bestimmter Betrag übergeben. Er dient als Grundlage für die Ausfertigung der öffentlichen Kaufurkunde vor dem Notar, bei der im Standardfall die Gesamtzahlung und der Erhalt des kompletten Eigentums der Immobilie mit Übergabe der Schlüssel erfolgen.

Unsere Erfahrung macht es uns möglich, die Prüfung der Unterlagen und die Vorbereitung des Vorvertrags schnell abzuwickeln, sodass wir Ihnen in nur wenigen Stunden oder Tagen **die für den Kaufabschluss und Sperrung der weiteren Vermarktung notwendige Rechtssicherheit** geben können. Aus diesem Grund raten wir immer davon ab, Reservierungsvereinbarungen oder Ähnliches zu unterschreiben - vor Allem dann, wenn die Situation der Immobilie nicht eingehend geprüft werden konnte.

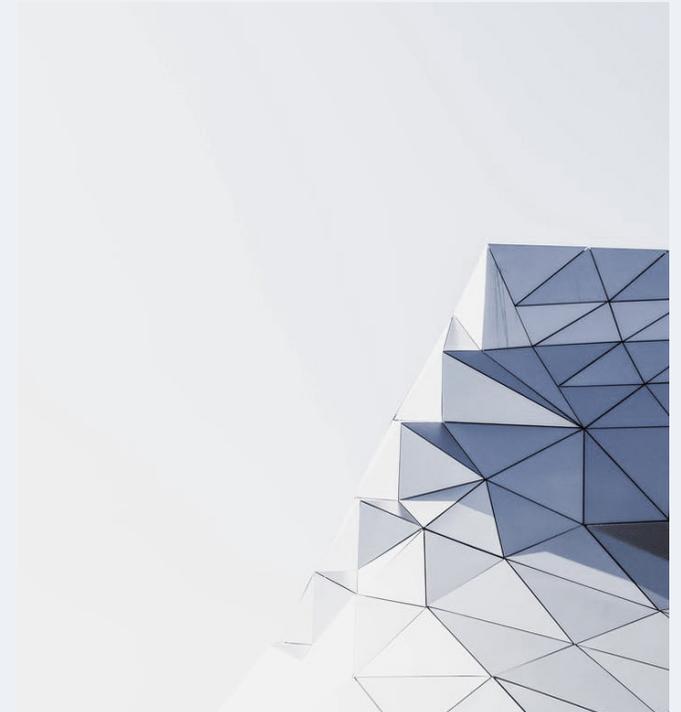
Kann ich den Erwerb finanzieren lassen?

ALS NICHTANSÄSSIGER HABEN SIE DIE WAHL, VON DEN BANKEN IHRES HERKUNFTSLANDS WIE AUCH VON SPANISCHEN BANKEN FINANZIERUNG FÜR DEN ERWERB IHRER IMMOBILIE ZU ERHALTEN.

Bei einer Finanzierung im Herkunftsland kann es Banken geben, die die spanische Immobilie als Sicherheit akzeptieren, aber oftmals ist es einfacher, mit eigenen Anlagen in dem Land zu finanzieren, in dem sich die Bank befindet. Spanische Banken beschränken sich normalerweise darauf, die zu erwerbende Immobilie als Sicherheit anzufordern, finanzieren jedoch einen niedrigeren Betrag.

Wenn Sie sich für eine Finanzierung bei spanischen Banken entscheiden, müssen Sie beachten, dass nur 50 - 60 % des jeweils niedrigen Betrags zwischen Erwerbspreis und Schätzwert finanziert werden. In ganz wenigen Fällen gewähren die Banken bis zu 70 % Finanzierung, aber das kommt selten vor.

Hinsichtlich der Rückzahlung werden in Spanien keine tilgungsfreien Hypotheken gewährt. In Spanien findet die sogenannte französische Abschreibungsmethode Anwendung. Bei dieser französischen Methode werden feste Monatsraten für alle Monate festgelegt, mit denen Kapital und Zinsen zurückbezahlt werden.



Benötigt man einen Rechtsanwalt?



FÜR DEN ERWERB EINER IMMOBILIE IN SPANIEN BENÖTIGEN SIE KEINEN ANWALT, ABER DIE BERATUNG DURCH FACHLEUTE BIETET IHNEN VERTRAUEN UND RECHTSSICHERHEIT.

Wir haben schon eingangs gesagt, dass einer unserer Werte die Ehrlichkeit ist und deshalb möchten wir ehrlich sein: ***Für den Erwerb einer Immobilie in Spanien benötigt man keinen Rechtsanwalt.***

Trotzdem sollten Sie bedenken, dass Sie mit dem Erwerb eines Hauses auf Mallorca eine bedeutende Investition auf einem fremden Markt mit anderen Rechtsvorschriften als die in Ihrem Land geltenden tätigen.

Was evtl. in Ihrem Land rechtmäßig ist, kann in Spanien gesetzwidrig sein.

Mit der Beratung eines auf Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwalts haben Sie die ***Sicherheit, während des gesamten Ablaufs rechtlich beraten*** zu sein und können dahingehend beruhigt sein, dass Ihr Investment nicht zu einem Albtraum wird. ***Sich von Fachleuten beraten zu lassen, bietet Ihnen die für die Transaktion notwendige Sicherheit.***

Wir von desalvador.es begleiten Sie während des gesamten Erwerbs - von der Suche bis zum Bezug Ihres neuen Hauses.

Der Weg zu Ihrem neuen Haus

Wir begleiten Sie gerne auf dem Weg von den ersten Besichtigungen der Objekte bis zu dem Tag, an dem Sie Ihr neues Haus auf Mallorca in Spanien genießen können:

- 1) Rechtsprüfung und steuerliche Planung
- 2) Vorvertrag
- 3) Öffentliche Beurkundung
- 4) Abschlusshandlungen



1.

Rechtsprüfung und steuerliche Planung

Beim Erwerb einer Immobilie erwirbt man nicht nur den sichtbaren, sondern auch einen [versteckten Teil](#).

Dieser versteckte Teil besteht aus einer ganzen Reihe von [Rechten und Pflichten](#), die mit der Immobilie verbunden sind und die Sie zusammen mit der Immobilie erwerben, auch wenn Sie sich dessen nicht bewusst sind. Anhand der Rechtsprüfung soll dieser versteckte Teil aufgedeckt werden, damit Sie über alle Informationen verfügen, die für die richtige Entscheidung notwendig sind.

Dabei kann es sich u. a. um [illegale Bauarbeiten](#), erforderliche Regulierungen, Einschränkungen der Übertragung (erforderliche Verkaufsgenehmigungen) oder bestimmter Aktivitäten (Vermietung als Ferienwohnung, Nutzungswechsel), [Unstimmigkeiten bei den Informationen aus verschiedenen Quellen](#), Schulden bei Dritten usw. handeln.

Die Kenntnis der Rechtslage der Immobilie ist für die Festlegung des Preises ausschlaggebend.

WAS BEDEUTET DIE RECHTSPRÜFUNG EINER IMMOBILIE?

Bei einer Rechtsprüfung geht es nicht darum, ob *man diese Immobilie rechtmäßig erwerben kann*, sondern ob *diese Immobilie die erforderlichen Eigenschaften erfüllt*.

Unser Vorgang der Rechtsprüfung der Immobilie notwendigerweise von Ihnen ab.

Aus diesem Grund stellen wir bei [desalvador.es](#) Sie in den Mittelpunkt der Prüfung. Sie müssen uns Ihre Erwartungen angeben, damit wir spezifische Antworten auf Ihre Fragen geben und außerdem die Legalität des Ablaufs überwachen können.

Manchmal gibt es keine rechtlichen Hinderungen für einen Erwerb, aber die Immobilie entspricht nicht Ihren Bedürfnissen oder Erwartungen.

Wir legen Ihnen die Umstände der Immobilie klar dar, damit Sie die richtige Entscheidung treffen können.

WAS BEDEUTET DIE STEUERLICHE PLANUNG?

Die steuerliche Planung besteht in der Suche nach den geeigneten Rechtsformen, um die Besteuerung des Erwerbs wie auch die der Haltung der Immobilie und ihrer späteren Übertragung innerhalb des rechtlichen Rahmens so niedrig wie möglich zu halten. Wir erklären Ihnen die möglichen Alternativen und deren Auswirkung auf die Transaktion auf verständliche Art.

WELCHE UNTERLAGEN SIND NOTWENDIG?

Bei einer Rechtsprüfung geht es nicht darum, eine Reihe von Unterlagen zusammen zu stellen. Vielmehr muss man daraus (aus den Unterlagen selbst und außerhalb davon) die verfügbaren Informationen entnehmen, um zu verstehen, wie sich die Rechtslage der Immobilie auswirkt und dies - wie erwähnt - anhand der Bedürfnisse des Käufers prüfen.

Zu den mindestens erforderlichen Unterlagen gehören ein [einfacher Auszug des Grundbuchamts und die Angaben des Katasteramts](#). Aber bleibt es nur bei dieser Prüfung, können Sachverhalte, die den Erwerb betreffen, [unbeachtet bleiben](#).

Wussten Sie z. B., dass eine [Bewohnbarkeitsbescheinigung \(„cédula de habitabilidad“\)](#) o die [Eintragung im Grundbuch](#) keine Garantie für die Legalität einer Immobilie ist? Aus diesem Grund ist es wesentlich, einen zuverlässigen Rechtsanwalt zu haben, der Sie durch das Rechtssystem führt, was aufgrund der Vielzahl und der Komplexität der anwendbaren Vorschriften grundlegend ist.

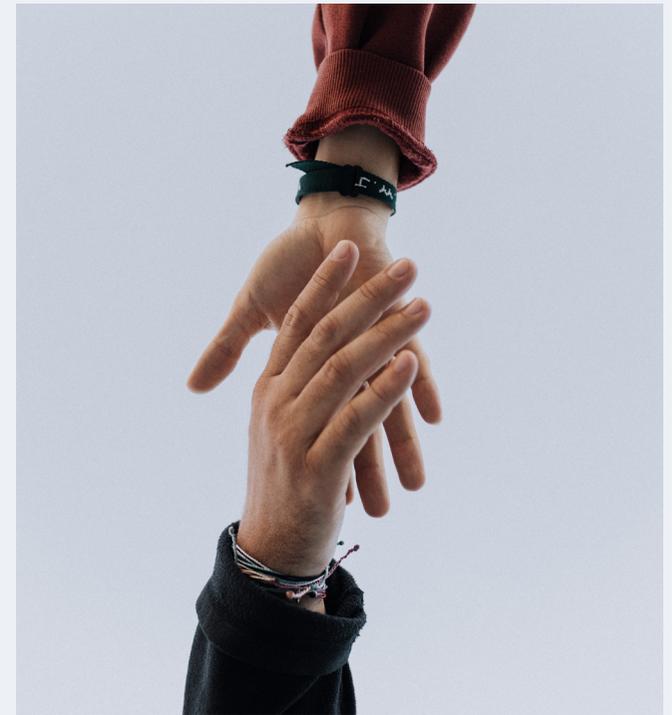


WAS IST EIN VORVERTRAG?

Bei dem zwischen Käufer und Verkäufer abgeschlossenen Vertrag handelt es sich um einen Vorvertrag. **Darin werden alle Bestimmungen der Transaktion festgelegt und die Rechte und Pflichten der Parteien vereinbart.**

Es ist ein wesentliches Dokument, das festlegt, wie die Parteien die Transaktion durchführen möchten. Sie verpflichten sich damit zu diesem Ablauf, der mit der kompletten Zahlung des Preises und der Schlüsselübergabe des Hauses endet.

Es gibt zwar verschiedene Formen, aber die häufigsten sind der „Vorvertrag mit Strafzahlung“ oder der „Anzahlungsvertrag“. Mit dem Abschluss eines Anzahlungsvertrags entstehen die **Kauf- und Verkaufsverpflichtung** und es werden die **Pönalen** für den Verletzungsfall festgelegt.



Weitere Vertragsvarianten können andere Verpflichtungen enthalten, sodass jedes Dokument geprüft werden muss, um die angewendete rechtliche Regelung zu kennen - ohne sich vom Titel des Dokuments verleiten zu lassen.

In manchen Fällen kann der Makler anfordern, dass der Käufer eine **„Reservierungsvereinbarung“** unterzeichnet. Seien Sie vorsichtig, denn diese Dokumente legen evtl. Bedingungen für den Erwerb fest, ohne später Verhandlungsspielraum zu lassen.

2.

Vorvertrag

WARUM MUSS ICH EINEN VORVERTRAG ABSCHLIESSEN?

Der Abschluss eines Vorvertrags ermöglicht Ihnen, die Kaufverpflichtung schnell und sicher festzulegen. Aufgrund seines geringeren Aufwands im Vergleich zu dem der öffentlichen Beurkundung gewinnen Sie Zeit, um die notwendigen vorherigen Formalitäten (NIE-Erhalt, Finanzierung, Erfüllung von Aufhebungsklauseln, Regulierungshandlungen usw.) erledigen zu können.

Trotz der Tatsache, dass er weniger Aufwand erfordert, verliert er nicht an Rechtskraft - mit dem Vorvertrag werden die Parteien verpflichtet und er zwingt dazu, den Verkauf unter den festgelegten Bedingungen auszuführen.

Das bedeutet, dass die notwendigen Bestimmungen vorher geprüft, verhandelt und aufgenommen werden müssen, denn nach dem Abschluss ist die Verpflichtung rechtskräftig. **Wenn Sie während der Immobiliensuche noch keinen Rechtsanwalt hatten, so ist bei diesem Schritt ein zuverlässiger Rechtsanwalt ausschlaggebend.**

Beim zweiten Schritt, d. h. der Kaufurkunde, kommen die Vereinbarungen des Vorvertrags zustande, indem -

normalerweise - der restliche Preis gezahlt und als Gegenleistung die Schlüssel der Immobilie übergeben werden. Mit der Unterzeichnung der Kaufurkunde wird man rechtmäßiger Eigentümer der Immobilie.

WIE HOCH IST NORMALERWEISE DIE ANZAHLUNG BEIM VORVERTRAG?

Es ist marktüblich, 10 % des Gesamtpreises zu zahlen.

Aber dieser Betrag eine Vereinbarung, die auf keiner Vorschrift basiert, sodass sie unter den Parteien frei ausgehandelt werden kann.

Der bezahlte Betrag dient als Zeichen für die Verpflichtung zwischen den Parteien wie auch normalerweise als Grundlage für die Berechnung der Pönale für den Fall der Vertragsverletzung seitens der Parteien.

WANN UND WO MUSS MAN DIE VEREINBARTE HINTERLEGUNG

Nach Vertragsabschluss muss der Käufer die Hinterlegung oder „Anzahlung“ leisten.

Normalerweise wird für diese Zahlung des Käufers eine kurze Frist (5 bis 7 Tage) festgelegt. Dabei wird vereinbart, dass der Vertrag bei nicht fristgerechtem Zahlungseingang nichtig wird.

Diese Zahlung muss im Prinzip an den Verkäufer geleistet werden.

Wir empfehlen jedoch, diese Zahlung auf das Treuhandkonto eines Dritten (Agentur, Rechtsanwälte oder Notariat) zu leisten.

Auf diese Weise ist es einfacher, die Beträge bei Verletzungen seitens des Verkäufers zurückzuerhalten.

WAS IST DIE ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG?

Die öffentliche Beurkundung ist ein öffentliches Dokument, das vor einem spanischen Notar ausgefertigt wird und mit der die Vereinbarungen im Vorvertrag erfüllt werden. Normalerweise erfolgt bei ihrer Ausfertigung die Zahlung des vollständigen Preises und als Gegenleistung werden die Schlüssel der Immobilie übergeben. Damit wird der Käufer ab diesem Moment zum kompletten Eigentümer wird.

Obwohl sowohl der private Vertrag als auch die öffentliche Urkunde voll gültige Dokumente sind, haben sie [unterschiedliche Formen und Wirkungen](#), weshalb die Vorgänge in zwei Phasen unterteilt sind.

Generell wird der Kaufvorgang mit der öffentlichen Beurkundung abgeschlossen, da die Immobilie damit für den vollständigen Preis übergeben und der Käufer zu ihrem neuen Eigentümer wird. Die Ausfertigung einer öffentlichen Urkunde ermöglicht die Eintragung der Inhaberschaft auf dem Grundbuchamt.



3.

Öffentliche Beurkundung



WAS GESCHIEHT ZWISCHEN VORVERTRAG UND BEURKUNDUNG?

Zwischen dem Abschluss des Vorvertrags und der Ausfertigung der öffentlichen Beurkundung haben die Parteien Zeit, um die für den Verkauf notwendigen Angelegenheiten zu erledigen.

D. h., dass der Käufer in dieser Zeit Dinge wie den NIE Erhalt, die Suche nach Finanzierung, die Eröffnung eines Bankkontos in Spanien usw., erledigen muss.

Andererseits kann es möglich sein, dass auch der Verkäufer Angelegenheiten - wie z. B. rechtliche (Erhalt der Bewohnbarkeitsbescheinigung, Energieeffizienzbestätigung, Ausfertigung notarieller Dokumente usw.) oder sachliche (Reparaturen, Ausräumen von Möbeln usw.) erledigen muss, sodass beide Parteien diesen Zeitraum nutzen können, um die Vorbereitungen der Transaktion laut Vereinbarung im Vorvertrag zu erledigen.

MUSS MAN DABEI ANWESEND SEIN?

Beim Abschluss des Vorvertrags müssen Sie nicht persönlich mit dem Verkäufer zusammenkommen. Wir bei desalvador.es verfügen über einen Service mit digitaler Signatur und Aufnahme biometrischer Daten, der dieselbe Rechtskraft wie die handschriftliche Unterschrift hat.

Für die Ausfertigung der Urkunde müssen Sie jedoch anwesend oder anhand einer notariellen Vollmacht vertreten sein. Sollten Sie aber vorhersehen, dass Sie nicht persönlich anwesend sein können, können wir Sie anhand einer Vollmacht vertreten. Diese kann in Spanien vor der Rückkehr in Ihr Land oder in Ihrem eigenen Land ausgestellt werden.

Die Errichtung der Vollmacht, insbesondere wenn sie im Ausland ausgestellt wird, kann sich verzögern, da sie mit der Apostille von Den Haag versehen sein muss. Daher sollte man rechtzeitig handeln.

4.

Endgültige Abschluss-handlungen

Auch wenn der Eigentumsübergang mit der Ausfertigung der Urkunde abgeschlossen wurde und der Käufer der neue Eigentümer ist, müssen noch gewisse Abschluss-handlungen erfolgen.

WELCHE STEUERN MUSS MAN BEZAHLEN?

Die beim Erwerb einer Immobilie anfallenden Steuern hängen davon ab, ob es sich um einen Neu- oder um einen Altbau handelt.

- Bei Neubauten fallen 10 % MwSt. und zusätzlich die Stempelsteuer (Actos Jurídicos Documentados, AJD) an. Sie liegt auf den Balearen bei 1,5 %.

- Beim Erwerb eines Altbaus fällt die Grunderwerbsteuer (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ITP) an, deren Höhe von der jeweiligen autonomen Gemeinschaft abhängt. Auf den Balearen ist diese Steuer von 8 bis 11,5 % je nach Immobilienwert skaliert. Die Skala lautet wie folgt:

Von	Bis	Kumuliert	Überschuss
0€	400.000€	0	8%
400.000€	600.000€	32.000	9%
600.000€	1.000.000€	50.000	10%
1.000.000€	aufwärts	90.000	11,5%

Beim Erwerb eines Altbaus für 1,5 Mio. € fallen z. B. 147.500,- € Grunderwerbsteuer (ITP) an.

Andere Arten von Immobilien oder Übertragungen unter anderen Umständen können andere Steuern erfordern, sodass man sich über dieses Thema beraten lassen sollte, bevor man sich zu etwas verpflichtet.

MUSS MAN SEIN RECHT AUF DEM GRUNDBUCHAMT EINTRAGEN?

Die Eintragung auf dem Grundbuchamt gewährt der Inhaberschaft einen besonderen Schutz. Das eingetragene Recht kann so besser verteidigt werden und ein späterer Verkauf wird erleichtert, da auf diese Art Doppelverkäufe oder Ähnliches vermieden werden.

Die Eintragung ist zwar nicht zwingend, aber die rechtliche Sicherheit für den eingetragenen Inhaber ist im Vergleich mit den damit verbundenen Kosten enorm. Außerdem erleichtert die Eintragung auf dem Grundbuchamt den zukünftigen Verkauf, da der Erwerb einer nicht auf den Namen des Verkäufers eingetragenen Immobilie rechtliche Risiken darstellen kann, die wenige Käufer eingehen möchten.



MITTEILUNGEN AN DRITTE

Innerhalb der Phase der Abschlusshandlungen kann es auch notwendig sein, Mitteilungen an verschiedene Beteiligte wie Rathaus oder ggf. an die Eigentümergemeinschaft oder an evtl. Mieter machen, um ihnen mitzuteilen, dass Sie der neue Eigentümer der Immobilie sind und dass die mit der Immobilie verbundenen Angelegenheiten in Zukunft mit Ihnen erledigt werden müssen.



Und danach...

Nach dem die o. a. Schritte erfolgt sind, kann man davon ausgehen, dass der Erwerbsprozess abgeschlossen ist. Es gibt aber noch weitere Dinge, die Sie während Ihrer Zeit als Eigentümer betreffen können.

Beauftragung und Wechsel der Versorgungs- leistungen

Nach dem Erwerb der Wohnung muss die Vertragsinhaberschaft der Versorgungsleistungen (Strom, Wasser, Gas usw.) geändert werden, damit sie auf den Namen des neuen Eigentümers laufen.

Übernimmt der neue Eigentümer den Inhaberwechsel selbst, reicht oftmals ein Telefonanruf mit Zuhilfenahme der Rechnung des vorherigen Inhabers aus.

Erfolgt der Inhaberwechsel durch eine andere Person als dieser selbst, muss diese Person mit einer unterschriebenen Genehmigung oder Vollmacht persönlich auf die Ämter gehen.

Normalerweise fordern die Gesellschaften den Bankeinzug für die Rechnungen an, d. h., dass Sie sich nicht jeden Monat um den Erhalt der Rechnungen sorgen müssen.

Zu diesem Zweck wird empfohlen, bei einer spanischen Bank ein laufendes Konto zu führen, da Bankeinzüge in Drittländern manchmal nicht erwünscht sind.

Bei der Beauftragung von Telefonie und Internetzugang sollte der Verkäufer vorzugsweise die Versorgung kündigen, um einen neuen Vertrag abschließen zu können.

Auf diese Weise kann man nicht nur das für die eigenen Bedürfnisse geeignetste Dienstleistungsangebot wählen, sondern erhält auch modernere Geräte von der Telefongesellschaft.



Steuern aufgrund Immobilien- besitz

Nachdem Sie Eigentümer sind, müssen Sie jedes Jahr eine Reihe an Steuern zahlen. Wir können keine konkreten Beträge nennen, da diese oftmals vom Katasterwert der Wohnung abhängen (der deutlich unter dem Marktwert liegt). Sie können aber in den vorgängigen Phasen berechnet werden.

Die wichtigsten regelmäßigen Steuern, die Sie als steuerlicher Nichtansässiger in Spanien zahlen müssen sind

- Grundsteuer (IBI)
- Kommunale Abfallgebühr (Müllabfuhr)
- Einkommenssteuer für Nichtansässige (IRNR)
- Vermögenssteuer

Alle diese Steuern fallen jährlich an und müssen zu verschiedenen Zeitpunkten bezahlt werden. Grundsteuer und Müllabfuhr müssen je nach Stadtverwaltung zu verschiedenen Zeitpunkten, d. h., wenn die entsprechende Stadtverwaltung die Abrechnung schickt, bezahlt werden. Das erfolgt am bequemsten per Bankeinzug, um nicht immer daran denken zu müssen.

Weitere Steuern wie die Einkommenssteuer für Nichtansässige (IRNR) (staatliche Abgabe) und Vermögenssteuer (autonome Abgabe) müssen jedoch anhand Selbstveranlagung abgerechnet werden. Dafür benötigen Sie einen Berater. Wir können Ihnen dabei behilflich sein.

Aufenthaltsgenehmigungen und Steuersitz in Spanien

Wenn Sie kein EU-Bürger sind und Ihr Investment in einer Immobilie 500.000,- € überschreitet, können Sie das sogenannte „Golden Visum“ beantragen, mit dem Sie anfänglich 2 Jahre in Spanien wohnen und arbeiten können. Diese Frist kann um zusätzliche 5 Jahre verlängert werden, vorausgesetzt, dass Sie die Investition beibehalten. Damit können Sie auch die Aufenthaltsgenehmigung für Ihren Ehepartner und Ihre Kinder erhalten.

Sie können auch ein goldenes Visum erhalten und Ihren Wohnsitz im Ausland beibehalten. In diesem Fall können Sie auf Mallorca reisen, ohne jedes Mal ein Visum beantragen zu müssen.

Wer sich jedoch - egal ob EU-Bürger oder Nicht-EU-Bürger - länger als 183 Tage in Spanien aufhält, wird in Spanien steueransässig. Sollte das Ihr Fall sein, sollten Sie sich über das Steuersystem in unserem Land beraten lassen.



SMART REAL ESTATE LAW

Wir hoffen, dass dieser Führer für Sie lehrreich war und dass er anfängliche Zweifel über den Vorgang eines Immobilienerwerbs auf Mallorca beseitigen konnte.

Wir beraten Sie gerne - egal, ob Sie noch nach einer Investition suchen oder schon Ihr Traumhaus gefunden haben.

Unser Ziel ist es, Ihnen diesen Schritt zu erleichtern, indem wir Ihre Zweifel und Fragen klären. Bei uns können Sie beruhigt sein, dass Sie die richtige Entscheidung treffen und dass sie sich nur um das wirklich Wichtige kümmern müssen.

Dafür stehen wir zu Ihren Diensten

MALLORCA

C/Pere Dezcallar i Net 8A, entlo.
07003 - Palma de Mallorca

MADRID

C/Monasterio de las Batuecas 28, 1^a
28049 - Madrid

info@desalvador.es
911 863 240

desalvador.es