



IMMOBILIENINVESTITIONEN IN SPANIEN

Praktischer Leitfaden für deutsche Investoren

Alles, was Sie für den sicheren und vertrauensvollen Erwerb einer Wohnimmobilie in Spanien wissen müssen.

VOX LEGIS · INVESTOREN-GUIDE

Warum in Spanien investieren?

Der spanische Immobilienmarkt bietet eine einzigartige Kombination aus Rentabilität, Stabilität und Lebensqualität, die ihn zu einem der bevorzugten Ziele für deutsche Investoren macht.

Rentabilität

Sehr attraktive Mietrenditen in erstklassigen Lagen wie der Costa del Sol, Madrid, Valencia usw., je nach Art der Immobilie.

Wertsteigerung

Nachhaltige Aufwertung von Vermögenswerten in Märkten wie Madrid, Valencia und den Balearen.

Lebensqualität

Klima, Gastronomie, moderne Infrastruktur und direkte Verbindungen nach Deutschland.

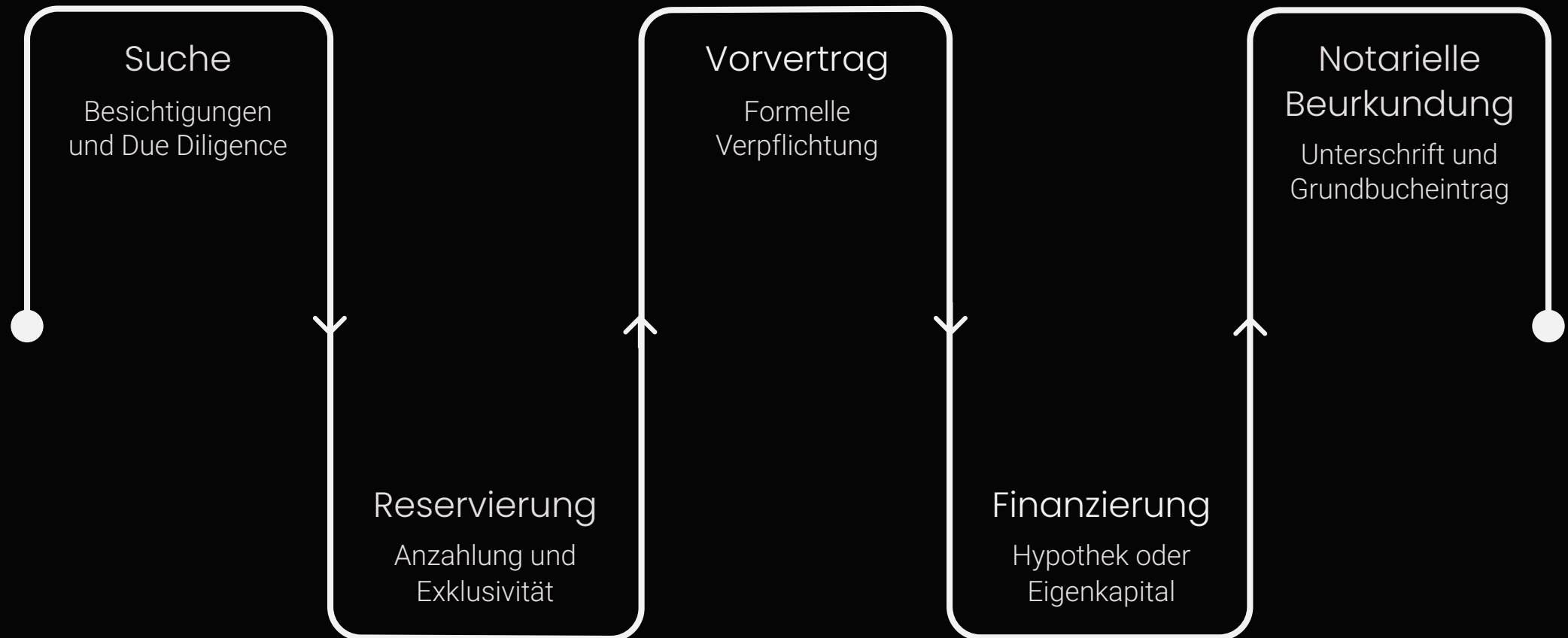
Rechtssicherheit

Solider europäischer Rechtsrahmen sowie ein transparentes und zuverlässiges Grundbuchwesen.



Wichtige Phasen des Kaufprozesses

Vom ersten Besichtigungstermin bis zur Schlüsselübergabe folgt der Prozess einem klar definierten Ablauf. Wenn man diesen im Voraus kennt, vermeidet man Überraschungen und kostspielige Verzögerungen.



Jede Phase ist mit spezifischen Fristen und gesetzlichen Verpflichtungen verbunden, weshalb eine individuelle Vorabanalyse unerlässlich ist. Professionelle Beratung von Beginn an ist entscheidend, um den Kauf erfolgreich abzuschließen.



Grundlegende rechtliche Aspekte

Der spanische Rechtsrahmen umfasst eine Reihe steuerlicher und registerrechtlicher Verpflichtungen, die jeder ausländische Käufer kennen sollte:

NIE (Número de Identidad de Extranjero)

Unverzichtbar für jede Vermögenstransaktion in Spanien.

ITP oder IVA

Grunderwerbsteuer (ITP, 6–10 %) bei Bestandsimmobilien oder Mehrwertsteuer (IVA, 10 %) bei Neubauten.

Grundbuchamt (Registro de la Propiedad)

Die Eintragung garantiert das rechtliche Eigentumsrecht gegenüber Dritten.

Erstbezugsgenehmigung (Licencia de primera ocupación)

In den meisten Fällen obligatorisch für den Anschluss von Versorgungsleitungen und die legale Nutzung der Immobilie.



IHR WICHTIGSTER VERBÜNDETER

Die Bedeutung eines spezialisierten Anwalts

Ein Anwalt, der auf spanisches Immobilienrecht spezialisiert ist, ist keine Ausgabe, sondern eine Investition, die jeden in die Transaktion investierten Euro schützt.



Rechtliche Due Diligence

Überprüfung von Lasten, Hypotheken, Pfändungen und der baurechtlichen Situation der Immobilie vor jeglicher Unterzeichnung.



Vertragsprüfung

Analyse und Verhandlung des Vorvertrags (Contrato de Arras), Überprüfung auf missbräuchliche Klauseln und Bedingungen der notariellen Urkunde.



Sprachbarrieren

Dient als juristischer Dolmetscher zwischen dem spanischen Rechtssystem und dem deutschsprachigen Käufer.



Steuerliche Optimierung

Beratung zur effizientesten Struktur für den Erwerb – ob als Privatperson, Gesellschaft oder Trust – nach individueller Analyse.

Wichtigkeit der Dokumentation

Das Zusammenstellen und Überprüfen der korrekten Unterlagen ist einer der kritischsten Schritte des Prozesses. Eine fehlerhafte Eigentumsurkunde oder Bescheinigung kann die Transaktion monatelang blockieren.

Vom Verkäufer

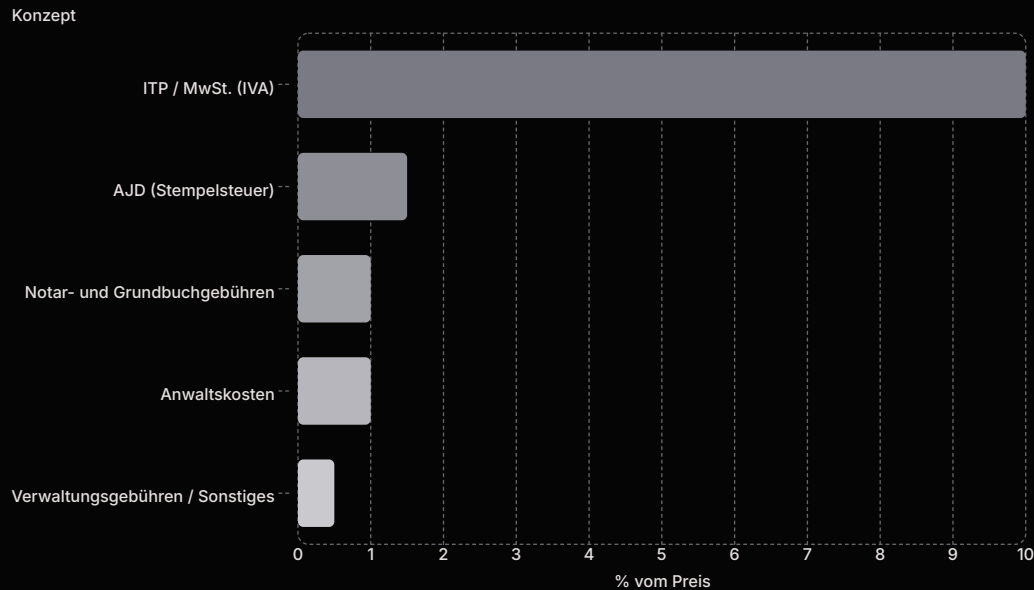
- Aktuelle Eigentumsurkunde (Escritura)
- Grundbuchauszug ("Nota Simple")
- Bescheinigung über Rückstände bei den Gemeinschaftskosten
- Letzte IBI-Quittungen (Grundsteuer)
- Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de habitabilidad)

Vom Käufer

- Gültiger Reisepass
- NIE (Ausländeridentitätsnummer)
- Nachweis der Mittelherkunft (Geldwäscheprävention)
- Unterzeichneter Vorvertrag (Contrato de arras)
- Öffentliche notarielle Kaufurkunde

Das Fehlen oder die Fehlerhaftigkeit dieser Dokumente kann zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar zur Unmöglichkeit des Geschäftsabschlusses führen.

Finanzierung und Steuern



Hypothek für Nichtansässige

Spanische Banken finanzieren bis zu **60–70 % des Schätzwertes** für nicht ansässige Käufer. Der Nachweis der Bonität muss anhand übersetzter und mit Apostille versehener deutscher Unterlagen erbracht werden.

Laufende steuerliche Verpflichtungen

- IRNR (Einkommensteuer für Nichtansässige)
- Jährliche IBI (kommunale Grundsteuer)
- Erklärung von Auslandsvermögen (entsprechend den jeweiligen nationalen Meldevorschriften)

Praktische Überlegungen

Der Erwerb der Immobilie ist nur der Anfang. Eine ordnungsgemäße Verwaltung schützt den Wert des Vermögenswerts und gewährleistet die Einhaltung aller gesetzlichen Verpflichtungen als nicht ansässiger Eigentümer.

Versicherungen

Bei einer Hypothek ist eine Gebäudeversicherung obligatorisch. Zudem werden eine Haftpflichtversicherung sowie eine Ferienvermietungsversicherung empfohlen.

Instandhaltung

Beauftragen Sie lokale Wartungsdienste. Bei Ferienimmobilien hilft eine professionelle Hausverwaltung, Probleme aus der Ferne zu vermeiden.

Mietverwaltung

Wenn Sie die Immobilie vermieten, benötigen Sie eine touristische Lizenz (abhängig von der Autonomen Gemeinschaft) sowie einen Steuerberater für die korrekte Erklärung der Einnahmen.

Die Einhaltung regionaler und lokaler Vorschriften ist insbesondere bei der touristischen Vermietung von großer Bedeutung, da hierfür spezifische Lizenzen und die Erfüllung zusätzlicher Anforderungen erforderlich sein können.

Häufige Fehler, die es zu vermeiden gilt

Die meisten Probleme beim Immobilienkauf durch Ausländer sind vermeidbar. Dies sind die häufigsten Fehler, die wir in unserer Praxis feststellen:

1 **Unterschreiben ohne eigenen Anwalt**
Der Notar schützt den Käufer nicht zwangsläufig: Er beurkundet lediglich den Rechtsakt. Der Anwalt ist derjenige, der Ihre Interessen vertritt.

2 **Keine Prüfung von Lasten und Schulden**
Eine Immobilie kann mit nicht gelöschten Hypotheken, Pfändungen oder Gemeinschaftsschulden belastet sein, die auf den neuen Eigentümer übergehen.

3 **Ignorieren der baurechtlichen Situation**
Immobilien auf nicht bebaubarem Grund oder mit illegalen Baumaßnahmen können abgerissen werden oder erhalten keine Bewohnbarkeitsbescheinigung.

4 **Keine steuerliche Planung**
Die Nichtangabe der Immobilie in Deutschland oder das Versäumnis, die IRNR (Nichtresidenten-Einkommensteuer) zu entrichten, kann in beiden Ländern zu schwerwiegenden Sanktionen führen.

Häufig gestellte Fragen und Fazit

Muss ich in Spanien wohnen, um zu kaufen?

Nein. Deutsche Staatsbürger können als Nichtansässige frei kaufen, sofern sie eine NIE-Nummer besitzen.

Wie lange dauert der Prozess?

Zwischen 6 und 12 Wochen von der Reservierung bis zur notariellen Unterzeichnung, abhängig von der Finanzierung.

Kann ich meinem Anwalt eine notarielle Vollmacht erteilen?

Ja. Es ist üblich, eine Vollmacht zu erteilen, damit Ihr Anwalt in Ihrem Namen unterzeichnen kann, falls Sie nicht persönlich anreisen können.

Ihr Weg zu einer sicheren Investition

Eine Investition in Spanien ist eine kluge Entscheidung. Mit dem richtigen Rechtsteam wird diese Entscheidung zu einer soliden, geschützten und von Anfang an profitablen Transaktion.

Bei Vox Legis begleiten wir deutsche Investoren in jeder Phase des Prozesses, von der ersten Due Diligence bis zur laufenden steuerlichen Betreuung als nicht ansässige Eigentümer.



www.voxlegis.es



Inicio – Vox Legis Abogados

Abogados penalistas en toda España.