

IMMOBILIENKAUF AUF MALLORCA



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

AUGUST 2020

Die NIE Nummer

Wenn Sie geschäftliche Transaktionen in Spanien durchführen möchten, einschließlich des Kauf einer Immobilie oder der Eröffnung eines Bankkontos, dann benötigen Sie eine Identifikationsnummer für Ausländer. Die sogenannte NIE-Nummer (Número de Identificación de Extranjeros) erhalten alle EU-Bürger problemlos. Bürger aus anderen Staaten, müssen sich vorher noch bei der Polizeibehörde registrieren und sich eine Genehmigung einholen. In den meisten Ländern, kann man die NIE Nummer direkt schon beim Spanischen Konsulat beantragen, dies kann jedoch etwas länger dauern. Wenn Sie möchten, können wir das jedoch vor Ort ebenfalls für Sie beantragen.

Ein Bankkonto eröffnen

Wenn Sie eine Immobilie in Spanien kaufen möchte, benötigen Sie ein Bankkonto vor Ort, damit später Strom, Wasser usw. problemlos bezahlt werden können. Gerne helfen wir Ihnen dabei, die passende Bank zu finden und ein Konto zu eröffnen. Wir arbeiten dazu mit vielen Banken zusammen, in denen Personen arbeiten, die auch Ihre Sprache sprechen.

Einen Anwalt engagieren

Wir empfehlen Ihnen immer, einen Anwalt zu beauftragen, der Sie zusätzlich beim Kauf begleitet und vorallem über rechtliche Auswirkungen des Kaufes informiert. Zudem hilft der Anwalt Ihnen die Rechtslage zu prüfen, wie zum Beispiel ob die Immobilie legal ist oder ob es Illegalitäten gibt. Ist alles rechtens von Seiten der Verkäufer usw. sowie bei der Vorbereitung der Verträge.

Wir empfehlen einen Anwaöt vor Ort zu beauftragn, der mit den Besonderheiten und Gesetzen hier auf Mallorca vertraut ist. Gerne stellen wir Ihnen renommierte und erfahrene Anwälte vor. Einige bieten dazu auch noch weitere Dienstleistungen wie Buchhaltung und Steuerberatung an.

Den richtigen Immobilienmakler wählen

Der richtige Immobilienmakler sollte Sie durch den gesamten Prozess der Suche nach der richtigen Immobilie begleiten, mit den Verkäufern für Sie verhandeln und den Kauf abschließen. Anders als in den meisten Ländern, haben wir hier auf Mallorca ein „Multi-Makler-System“. Das bedeutet, dass kaum eine Immobilie bei einem Makler exklusiv ist. 70% aller Immobilien, die im Verkauf stehen sind bei mehrere Maklern im Verkauf. Auch üblich ist es, dass die Maklerkollegen hier oft zusammenarbeiten, um dem Kunden die richtigen Objekte anbieten zu können.

Wir bieten Ihnen darüber hinaus noch unseren „After-Sales-Service“ an, der Ihnen bei Bedarf bei der Inneneinrichtung Ihres neuen Hauses behilflich ist. Gerne empfehlen wir Ihnen Architekten, Bauherren für Renovierungsarbeiten und Verbesserungen, Fachleute aus dem Projektmanagement, Vermietung usw.

Angebote & Verhandlungen

Wenn Sie die richtige Immobilie gefunden haben und sich für einen Kauf entscheiden, dann können Sie ein für Sie angemessenes Angebot unterbreiten. Ihr Immobilienmakler kann Sie über den aktuellen Markt und die Preise für vergleichbare Immobilien informieren und sie so über ein angemessenes Angebot beraten! Im Regelfall geben Sie ein Angebot ab, über den Preis, den Sie bereit sind zu zahlen und den Zeitraum in welchem Sie den kompletten Kauf abschließen möchten. Hier in Spanien läuft es nämlich anders ab als in Deutschland, am Notar-Tag muss der komplette Preis bezahlt sein und die Schlüssel werden übergeben. Man kann als neuer Eigentümer vom Notar aus direkt in sein neues Eigenheim fahren.

Die „Due-Diligence-Prüfung“

Wenn sich beide Parteien über einen Preis einig werden konnten und die Verkaufsbedingungen ebenfalls für Käufer und Verkäufer passt, sollte ein Anwalt (manchmal in Zusammenarbeit mit einem Architekten und/ oder Steuerberater) alle Gegebenheiten, rechtlichen und auch städtebaulichen Verträge sorgfältig prüfen. Auch sollte geprüft werden ob noch Hypotheken oder sonstige Belastungen auf der Immobilie liegen. Zudem legt er fest, welche Unterlagen der Verkäufer noch alle vorlegen muss, um den Kauf einwandfrei abzuschließen.

Private Vorverträge

Im nächsten Schritt wird von beiden Seiten ein privater Vertrag unterzeichnet. In dem sogenannten „Optionsvertrag“ oder auch der „Contrato de Arras“ – die gängigsten auf Mallorca – werden alle Bedingungen für den Kauf / Verkauf der Immobilie bereits festgehalten, sowie auch der Preis und andere Kosten, die von beiden Parteien geleistet werden müssen. Die Frist für Zahlungen und sonstige zu erbringende Leistungen sowie der Zeitpunkt für den Notartermin wird ebenfalls in diesem Vertrag festgehalten. Wird dieser Vertrag unterzeichnet ist eine Anzahlung vom Käufer an den Verkäufer zu leisten, in der Regel sind es 10% vom Kaufpreis. Der Zeitraum bis zum Notar und der Unterzeichnung der Eigentumsurkunde ist hierbei flexible und kann je nach Umständen und Einigung der beiden Parteien zwischen einigen und auch mehreren Wochen dauern, manchmal sogar mehrere Monate.

Hypotheken

Wer sich entscheidet eine Immobilie in Spanien zu kaufen und diese teilweise finanzieren muss, geht in Spanien den gängigsten Weg mit der Bank - die Hypothek. Da kaum noch Banken aus dem Heimatland eine Auslandsimmobilie finanzieren, haben Sie die Möglichkeit hier vor Ort mit der Bank über eine Hypothek die neue Immobilie zu erwerben. Das ist einfachste und günstigste Weg hier in Spanien zur Immobilienfinanzierung. Auch wenn Sie unter Umständen Bareinkäufer sind, kann es aus erbrechtlichen oder auch steuerlichen Gründen von Vorteil sein, wenn Sie eine Hypothek aufnehmen. Hierzu kann Sie Ihr Anwalt noch ausführlicher beraten! Gute Banken vor Ort, Hypothekemakler und auch Steuerberater empfehlen wir Ihnen gern.

Devisen

Wenn Sie eine Immobilie mit Geldern von außerhalb der EURO-Zone kaufen, empfehlen wir Ihnen, sich von einer Fremdwährungsgesellschaft beraten zu lassen, um zusätzlich Kosten oder zusätzliche Ausgaben im Zusammenhang mit Währungsschwankungen und Bankgebühren zu vermeiden.

Abschluss des Kaufes / Notartermin

In Spanien ist der Notar eine öffentliche Behörde und ist verpflichtet, die Kaufurkunden zu bezeugen. Der Notar erstellt den offiziellen Vertrag (Escritura) und stellt sicher, dass der Verkauf der Immobilie den spanischen Vorschriften entspricht. Im gleichen Moment der Unterzeichnung der Eigentumsurkunde, muss auch der Restbetrag des Kaufpreises und alle Gebühren bezahlt werden und erfolgt die sofortige Übergabe der Immobilie. Der Käufer ist berechtigt den Notar zu wählen. Gerne empfehlen wir Ihnen aber auch unsere Notare

Eintrag im Registar

Wie auch in Deutschland und anderen Ländern werden alle Immobilientransaktionen und die neuen Eigentümer im Grundbuchamt eingetragen. Die meisten Notare bieten diesen Service an, der Eintrag kann jedoch auch von Ihrem Anwalt oder einem Verwalter (Gestoría) durchgeführt werden.

Kosten für den Kauf einer Immobilie in Spanien:

Wie auch in anderen Ländern fallen dem Käufer zusätzlich zum Kaufpreis noch eine Reihe von Kosten und Steuern an. Je nach dem ob Sie eine neu gebaute Immobilie von einem Bauträger, oder eine Gebrauchtimmobilie von einer Privatperson kaufen, müssen Sie entweder Mehrwertsteuer und Stempelsteuer oder die Grunderwerbsteuer zahlen.

- **MwSt. (IVA):** Diese Steuer gilt für Wohnimmobilien, die zum ersten Mal verkauft werden, sowie Gewerbeimmobilien und Grundstücke eines Unternehmens. Die Mehrwertsteuer (in Spanien als IVA bekannt) ist eine nationale Steuer und ist in ganz Spanien gleich. Derzeit liegt der Betrag bei 10% auf den Kaufpreis von Wohnimmobilien und 21% für Gewerbeimmobilien und Grundstücke.
- **Stempelsteuer (AJD):** Die Stempelsteuer (bekannt als AJD = Actos Jurídicos Documentados) gilt nur in Kombination mit einer Mehrwertsteuerzahlung. Wenn der Kauf der Immobilie nicht mehrwertsteuerpflichtig ist, dann muss der Käufer keine Stempelsteuer zahlen. Die Stempelsteuer beträgt derzeit auf Mallorca 1,2%.

- **Übertragungssteuer (ITP):** Diese Übertragungssteuer (bekannt als ITP = Impuesto Transmisiones Patrimoniales) gilt, wenn es sich bei der Immobilie nicht um eine neue Immobilie handelt, sondern um eine zweite oder nachträgliche Übertragung. Dieser Steuersatz wird von jeder autonomen Region in Spanien festgelegt. Auf den Balearn richtet sich die Steuer nach der Preisspanne der Immobilie:

- Für Immobilien bis 400.000 beträgt der Steuersatz 8%.

- Für Immobilien zwischen 400.000 und 600.000 setzt sich die Steuer aus 32.000 € + 9% auf den Restwert der Immobilie über 400.000 € zusammen.

- Für Immobilien zwischen 600.000 und 1.000.000 beträgt die Steuer 50.000 € + 10% auf den Restwert der Immobilie über 600.000 €.

- Für Immobilien über 1.000.000 beträgt die Steuer 90.000 € + 11% auf den Restwert der Immobilie über 1.000.000 €.

- Beispiel: Immobilienpreis 500.000 bedeutet $32.000 \text{ €} + 9\% \times 100.000 = 32.000 \text{ €} + 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €}$.

- **Notargebühren:** Die Notargebühren werden auch in Bezug auf den Kaufpreis der Immobilie berechnet. Normalerweise liegen die Gebühren bei ca. 0,5%, aber um auf der sicheren Seite zu sein, sollten Sie 1% einberechnen

- **Registrierungsgebühren:** Die Registrierungsgebühren sind die Kosten für die Eintragung der Immobilie im Grundbuch und beziehen sich auch auf den Kaufpreis. Das Maximum liegt ungefähr bei 2.200 €.

- **Anwaltskosten:** Der Anwalt berechnet Ihnen die Gebühren, je nach Arbeitsaufwand, den er für Sie benötigt. Auch hier berechnen die meisten jedoch ihre Gebühren nach der Grundlage des Kaufpreises der Immobilie und der Komplexität des Falles. Normalerweise variieren die Anwaltskosten zwischen 0,5 und 2% des Kaufpreises.

- **Maklergebühren:** Die Gebühren der Immobilienagentur werden vom Verkäufer bezahlt und sind bereits im Preis enthalten, sofern nichts anderes vereinbart ist. Der Provisionssatz variiert und es kann Ausnahmen geben, aber auf Mallorca berechnen die Agenturen normalerweise 6% des Verkaufspreis.

Kosten für den Besitz einer Immobilie auf Mallorca

Dies sind die zusätzlichen Kosten, die auf Sie zukommen, wenn Sie eine Immobilie auf Mallorca besitzen.

- **Grundsteuer (IBI):** Dies ist eine lokale Steuer, die vom Rathaus erhoben und einmal jährlich auf das Eigentum an Immobilien in Spanien gezahlt wird, unabhängig davon, ob der Eigentümer ansässig ist oder nicht. Sie wird anhand des administrativen Katasterwerts der Immobilie berechnet, der normalerweise viel niedriger ist als der Marktwert der Immobilie. Je nach Gemeinde liegt der Satz zwischen 0,4 und 1,1% des Katasterwertes der Immobilie.
- **Abfallsteuer (Basuras):** Dies ist auch eine lokale Steuer, die vom Rathaus erhoben und einmal jährlich gezahlt wird. Die Höhe variiert und hängt von der Größe, dem Wert und dem Standort der Immobilie ab.
- **Gemeinschaftskosten:** Diese Gebühren variieren je nach Größe der Gemeinschaft, den bereitgestellten Installationen und Diensten usw.
- **Einkommensteuer** - Dies hängt von Ihrer persönlichen Situation ab und muss von Ihrem Steuerberater / Anwalt geprüft werden.
- **Vermögenssteuer - Impuesto de patrimonio** - dies hängt von Ihrer persönlichen Situation ab und muss von Ihrem Steuerberater / Anwalt studiert werden.

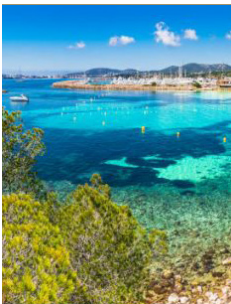


JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

THE GREATEST TRANSACTION
ALWAYS BEAR THE SAME SIGNATURE

JOHN TAYLOR, A COMPANY OF THE ARTCURIAL GROUP



AGENCY

JOHN TAYLOR SANTA PONSÀ

Sales- Rentals

Gran Via Puig des Castellet 1 y 2
Bloque 4, Local 5 - 07180 Santa Ponsa

+34 971 691 089

santaponsa@john-taylor.com

www.john-taylor.com



AGENCY

JOHN TAYLOR PALMA

Sales- Rentals

C/ Constitucion 8
07001 Palma

+34 971 598 800

palma@john-taylor.com

www.john-taylor.com