



Erwerb einer Liegenschaft an der Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

www.martinezechevarria.com



MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Erwerb einer Liegenschaft an der Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE



Über Uns

Martínez-Echevarría ist eine internationale Anwaltskanzlei, die eine Vielzahl an erstklassigen Rechtsdienstleistungen anbietet. Erstmals im Jahre 1983 an der Costa del Sol gegründet, ist die Firma im Rahmen ihrer Tätigkeitsbereiche mittlerweile in der örtlichen Rechtsgemeinschaft zu einem richtigen Bezugspunkt anlässlich ihrer Spezialisierung auf multidisziplinäre Rechtsberatung für Unternehmen und Privatpersonen geworden.

Wir kennen uns bestens in diesem Gebiet aus und dementsprechend wissen wir auch, dass, um einen erstklassigen Service anbieten zu können, wir nicht nur eine hochwertige Fachberatung sowie einen professionellen Einsatz zu leisten haben, sondern wir außerdem dafür Sorge zu tragen müssen, dass unsere Mandanten stets Zugang zu aktuellen Informationen haben, die wichtig für sich selbst und/oder für ihr Geschäft sein könnten.

Unsere Anwaltskanzlei **Martínez-Echevarría** verfügt über ein Team von 150 Fachleuten, welche in 20 Büros in 3 Ländern für Sie zur Stelle stehen. Wir sind sehr stolz darauf, eine Firma mit mehrsprachig aufgewachsenen Fachanwältinnen zu sein, die darauf spezialisiert sind, Maßgeschneiderte Rechtsdienstleistungen für ein anspruchsvolles internationales Klientel abzuliefern.

Erwerb einer Liegenschaft an der Costa del Sol

Die renommierte Anwaltskanzlei **Martínez-Echevarría** ist ein absoluter Experte im Immobilienbereich und infolgedessen fungiert sie auch als unabhängiger Rechtsberater für Käufer, die nun voll und ganz im Kaufprozess einer Immobilie in Spanien vertieft sind.

Bei der Entscheidung, eine Liegenschaft in Spanien zu kaufen, sollte unbedingt als erster logischer Schritt beherzigt werden, einen zuverlässigen Immobilienmakler aufzusuchen, der dabei behilflich sein kann, ein Anwesen zu finden, das sich am besten Ihren Bedürfnissen anpasst.

In den nachfolgenden Passagen werden wir Ihnen einen kleinen Überblick über die Vorgehensweise und die zu beachtenden Richtlinien bei einem Immobilienerwerb verschaffen:





Erste Anzahlung

Es ist in der Regel üblich, dass ein potenzieller Käufer eine Anzahlung von zwischen 6.000 Euro und 10.000 Euro leistet (dieser Betrag variiert je nach Kaufpreis), damit die ausgesuchte Liegenschaft vom Markt genommen wird. Diese Anzahlung zur Immobilienreservierung kann entweder an den Makler oder direkt an uns als Ihr gesetzlicher Vertreter auf unser Kundenkonto geleistet werden.

Sorgfältige Überprüfung aller für den Immobilienkauf relevanten Aspekte

Sobald die obenerwähnte Reservierungsanzahlung geleistet wurde, bitten wir den Immobilienmakler, uns die Kontaktdaten des Verkäuferanwalts zu übermitteln. Auf diese Weise kann alsbald die erste Kontaktaufnahme aufgenommen werden und wir können auch gleich als Ihr Rechtsvertreter alle für den Immobilienkauf erforderlichen Unterlagen ausgehändigt bekommen, damit wir diese im Vorfeld sorgfältig überprüfen und u.A. folgende Nachforschungen anstellen können:

Beim Erwerb einer Neubauimmobilie vom Bauträger ist folgendes zu überprüfen:

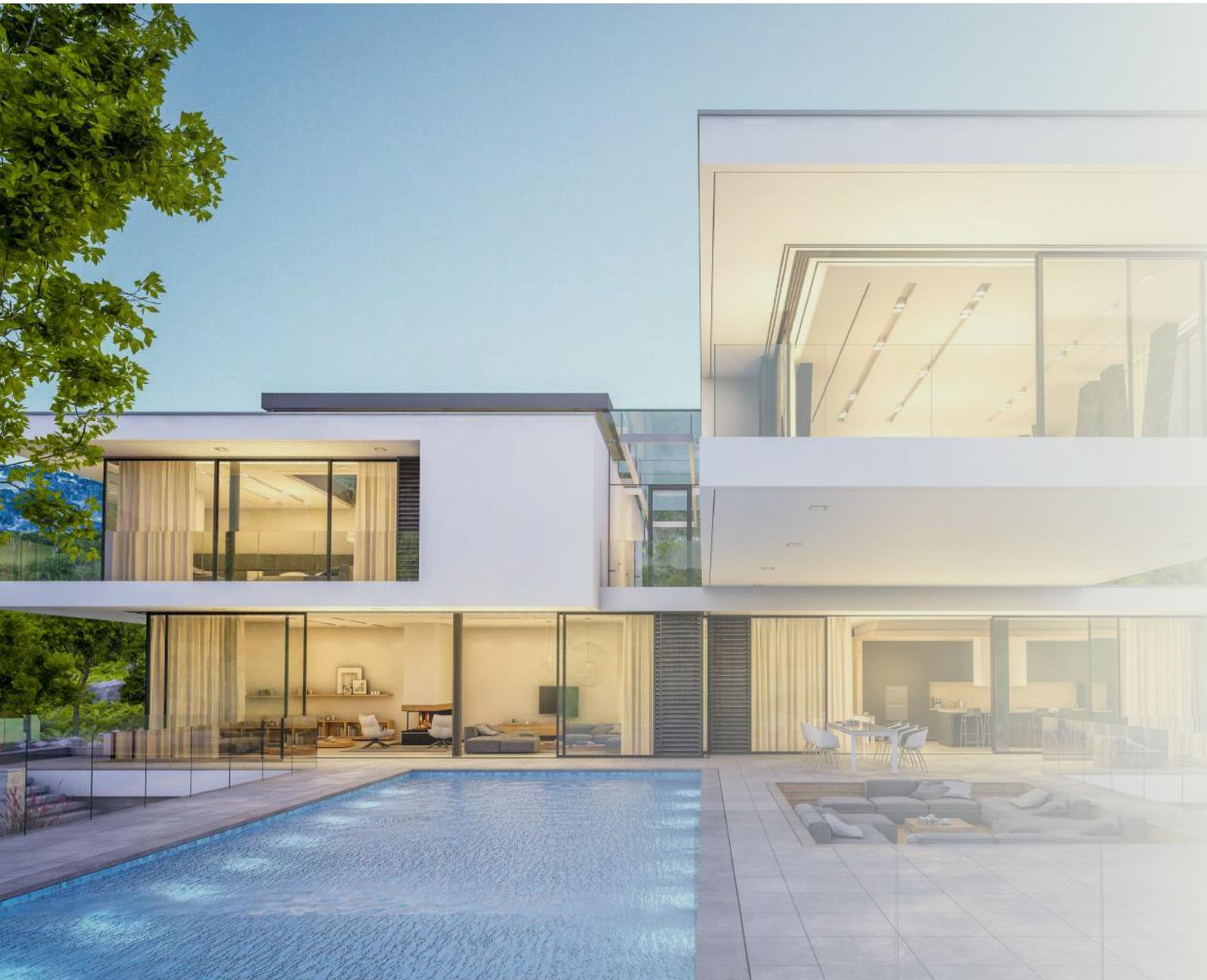
1. Die rechtliche Identität des Eigentümers / Verkäufers.
2. Dass die zu erwerbende Neubauliegenschaft ordnungsgemäß im entsprechenden Grundbuchamt eingetragen ist.
3. Dass die Immobilie auch lastenfrei (von Hypotheken, Grundpfandrechten und weiteren Belastungen) übergeben wird. In der Regel ist es nämlich so, dass der Bauträger einen Finanzierungsvertrag (z.B. in Form eines Hypothekendarlehens) eingeht. Sollte der Käufer den entsprechenden Anteil der Finanzierung bzw. der Hypothek beim Kauf nicht übernehmen wollen, müsste diese noch vor der Immobilienübernahme gelöscht werden, wobei alle diesbezüglich entstehenden Kosten vom Bauträger zu übernehmen sind.
4. Dass die entsprechenden Unterlagen über Baugenehmigung und Bewohnbarkeitsbescheinigung (sofern sie zutrifft) vorliegen und alle lokalen städtebaulichen Vorschriften eingehalten wurden.
5. Dass die Bau- sowie die Qualitätsvorgaben im Kaufvertrag als Anhang beigefügt werden.
6. Dass eine Bankgarantie oder eine Versicherungspolice als Sicherheit für alle während des gesamten Bauprozesses geleisteten Zahlungen an den Bauträger abgeschlossen wurde.
7. Dass die obligatorische 10-jährige Gewährleistungspflicht in Bezug auf Haftung wegen Baumängel (auf Spanisch „Seguro Decenal“ genannt) nicht nur vorhanden ist, sondern der Inhalt auch ordnungsgemäß aufgestellt wurde.
8. Ausführliche Überprüfung des vom Bauträgers errichteten Kaufvertrages, um sicher zu stellen, dass die Rechte unseres Mandanten als Käufer gewährleistet werden, sowie dass er auch obenerwähnten Vorvertrag vollständig versteht.

Beim Erwerb einer Immobilie von einer Privatperson (Wiederverkauf / Zweite Übertragung) ist folgendes zu überprüfen:

1. Die rechtliche Identität des Eigentümers / Verkäufers.
2. Dass die zu erwerbende Liegenschaft ordnungsgemäß im entsprechenden Grundbuchamt eingetragen ist.
3. Dass die Immobilie lastenfrei (von Hypotheken, Grundpfandrechten und weiteren Belastungen) übergeben wird.
4. Dass die entsprechenden Unterlagen über Baugenehmigung und Bewohnbarkeitsbescheinigung vorliegen und alle städtebaulichen Vorschriften der Gemeinde eingehalten wurden.
5. Außerdem kümmern wir uns um die ausgiebige Vorbereitung, Erstellung und Unterzeichnung sämtlicher Privatverträge, die für einen ordnungsgemäßen Abschluss eines Immobilienkaufes erforderlich sind (Reservierungs-, Options- und Kaufvertrag) sowie aller öffentlichen Verträge (sprich: notarielle Kaufurkunde). Normalerweise unterzeichnen die Parteien zunächst einmal einen privaten Kaufvertrag, wobei der Käufer auch gleichzeitig eine Anzahlung von 10% des Gesamtkaufpreises leistet. Und erst dann nach einem gewissen Zeitraum wird die notarielle Kaufurkunde unterschrieben.

Des Weiteren decken unsere Dienstleistungen auch folgende beim Immobilienkauf wichtige Aspekte ab:

- Einholung der Steueridentifikationsnummer für Ausländer (auf Spanisch „N.I.E.“ genannt), welche bei der Immobilieneintragung im Grundbuchamt sowie zur Zahlung Ihrer Steuern hier in Spanien und bei der Unterzeichnung der Versorgungsverträge (z.B. für Wasser-, Strom- und Telefonanschluss) erforderlich ist.
- Überprüfung von bestehendem Schulden der zu erwerbenden Immobilie, wie z.B. der Grundsteuer (auf Spanisch „I.B.I.“ genannt), der Eigentümergemeinschaftskosten (auf Spanisch „Comunidad de Propietarios“), ausstehender Versorgungsrechnungen (sprich: Strom, Wasser, Telefon usw.) und der Mehrwertzuwachssteuer, welche gemäß spanischem Recht vom Verkäufer bzw. vom Kaufpreis einbehalten werden muss, wenn die Verkäuferpartei nicht ansässig in Spanien ist.
- Zahlungsveranlassung jeglicher durch die Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde sowie durch die Eintragung im entsprechenden Grundbuchamt ausstehender Rechnungen, Gebühren oder Steuern.



Steuern und weitere auf sie zukommende Kosten

Bei einem Immobilienerwerb sind nach Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde folgende Kosten und Steuern zu verzeichnen:

Im Falle einer Neubauimmobilie / Erstübertragung:

- Fällt eine Mehrwertsteuer von 10% des Kaufpreises bei Wohnimmobilien an, während beim Erwerb von Grundstücken, Garagen und Lagerräumen eine Mehrwertsteuer von 21% anfällt.
- Stempelsteuer (für Andalusien): 1,2%.
- Notargebühren: Diese werden gemäß einem von den Behörden festgelegten Maßstab ausgerechnet und hängen von der Art des Kaufes und der Anzahl der Seiten der zu unterzeichnenden Kaufurkunde ab. Demzufolge berechnen alle Notare dieselbe Gebühr für dieselbe Art von Beurkundung. Beim Erwerb einer durchschnittlichen Wohnimmobilie würden sich die Notarkosten zwischen 500 Euro und 1.800 Euro erstrecken.
- Rechnung des Grundbuchamtes für die Immobilieneintragung: die zu zahlende Gebühr für die Grundbucheintragung wird auch gemäß einem von den Behörden festgelegten Maßstab ausgerechnet und beträgt in der Regel zwischen 50% und 70% der Notarkosten.
- Unsere Anwaltshonorare: Wir berechnen 1% des Kaufpreises zuzüglich 21% MwSt.

Im Falle eines Wiederverkaufs / einer Zweiten Übertragung:

- Übertragungssteuer: 7%
- Notargebühren: Diese werden nach einem von den Behörden festgelegten Maßstab ausgerechnet und hängen von der Art des Kaufes und der Anzahl der Seiten der zu unterzeichnenden Kaufurkunde ab. Demzufolge berechnen alle Notare dieselbe Gebühr für dieselbe Art von Beurkundung. Beim Erwerb einer durchschnittlichen Wohnimmobilie würden sich die Notarkosten zwischen 600 Euro und 2.800 Euro erstrecken.
- Rechnung des Grundbuchamtes für die Immobilieneintragung: die zu zahlende Gebühr für die Grundbucheintragung wird auch nach einem von den Behörden festgelegten Maßstab ausgerechnet und beträgt in der Regel zwischen 50% und 70% der Notarkosten.
- Unsere Anwaltshonorare: Wir berechnen 1% des Kaufpreises zuzüglich 21% MwSt.

Kleine anmerkung: Sollte beim Kauf einer Immobilie eine Hypothek aufgenommen werden, würde zur gleichen Zeit zum einen der notarielle Kaufvertrag und zum anderen die Hypothek als zwei unabhängige Urkunden unterzeichnet werden. Somit hätten wir zwei Notarrechnungen und wegen den beiden Eintragungen auch zwei Grundbuchamt Rechnungen, sowie außerdem noch eine Stempelsteuer von 1,5% des Hypothekenbetrages zu bezahlen.

Unterzeichnung des Privaten Kaufvertrages

Sobald wir alle Unterlagen über die zu erwerbende Immobilie überprüft und jegliche diesbezüglich erforderlichen Nachforschungen angestellt haben, und gesetzt dem Fall, dass alles seine absolute Richtigkeit hat, ist der Privatkaufvertrag binnen 2 bis 3 Wochen nach Anzahlung der Immobilienreservierung aufzusetzen und zu unterschreiben. Bei Unterzeichnung des privaten Kaufvertrages zahlt der Käufer dann den vereinbarten Zahlungsbetrag, welcher in der Regel 10% des Kaufpreises bei einem Wiederverkauf/zweite Übertragung beträgt, während bei einer Neubauimmobilie/vom Bauplan 30% des Kaufpreises berechnet wird.

Die Aufstellung des Privatkaufvertrages ist ein sehr wichtiger Schritt, denn es werden im Detail alle Bedingungen des Immobilienkaufs festgelegt. Aus diesem Grunde werden wir auch alle notwendigen Verhandlungen mit dem Verkäufer bzw. seinem rechtlichen Vertreter durchführen, um sicher zu stellen, dass am Ende auch die Interessen unseres Klienten bewahrt werden.

Vollmacht: Viele unserer Mandanten entscheiden sich, eine Vollmacht zu unseren Gunsten zu erteilen, damit wir direkt in deren Auftrag alle Schritte veranlassen und die erforderlichen Unterlagen während des gesamten Kaufprozesses (hinsichtlich Kaufabschluss sowie einer Hypothek) unterzeichnen können. Obenerwähnte Vollmacht kann entweder beim spanischen Konsulat im Wohnsitzland des Klienten oder, was am einfachsten ist, bei einem Notar hier in Spanien (Notarkosten zirka 70 Euro) errichtet werden.

Des Weiteren könnte der Mandant auch ein Notar in seinem Wohnsitzland aufsuchen, allerdings ist diese Vorgehensweise komplizierter, denn die unterzeichnete öffentliche Vollmachtsurkunde müsste mit der Haager Apostille versehen oder vom spanischen Konsulat legalisiert werden, um in Spanien gültig zu sein. Ungeachtet für welche dieser Möglichkeiten Sie sich entscheiden sollten, wir stehen Ihnen stets zu dem Diensten.

Unterzeichnung der Notariellen Kaufurkunde

Nachdem der private Kaufvertrag unterschrieben wurde, wird die notarielle Kaufurkunde binnen der kommenden 4 bis 6 Wochen (je nach Abmachung mit der Verkäuferpartei) entweder vom Käufer mit unserer Anwesenheit und voller Unterstützung oder direkt von uns als Bevollmächtigte mittels der erteilten Vollmacht unterzeichnet. In diesem Augenblick würde dann auch die restliche Zahlung des Gesamtkaufpreises fällig werden und infolgedessen würde nunmehr die Übergabe der Immobilie vorstattengehen.

Strom- und Wasseranschlusskosten, Müllabfuhrsteuer, Eigentümergeinschaftskosten und andere Steuern

Unsere Rechtsanwaltskanzlei kümmert sich mit Vergnügen um die entsprechenden Strom-, Wasser- und Gasanmeldungen bzw. Ummeldungen Ihrer erworbenen Liegenschaft und informiert außerdem Ihre Eigentümergeinschaft (auf Spanisch „Comunidad de Propietarios“), sollte es eine geben, sowie die zuständigen Steuerbehörden über die Immobilienübertragung. Bei der Gelegenheit können wir auch gerne gleich die Anordnung zur Dauerabbuchungszahlung erteilen, damit die regelmäßigen anfallenden Rechnungen direkt von Ihrem spanischen Konto abgebogen werden.

Bitte bedenken Sie, dass die anfallenden Steuern sowie jegliche Rechnungen in Bezug auf alle möglichen Versorgungsverträge (sprich Telefon, Strom, Wasser usw.) von einem Bankkonto hier in Spanien bezahlt werden müssen. Sollten Sie noch nicht über ein spanisches Konto verfügen, können wir Ihnen auch diesbezüglich zur Seite stehen.

Weitere zu beachtende Ausgaben

Die Einkommenssteuererklärung für Nicht-Ansässige in Spanien:

Mit dem Gesetz 38/2022 vom 27. Dezember 2022 wurde die befristete Solidaritätssteuer auf Großvermögen eingeführt, die sich ab dem Jahr 2022 auf das Vermögen auswirkt. Es handelt sich um eine ergänzende Steuer zur Vermögenssteuer (die derzeit in Andalusien bezuschusst ist); und es handelt sich um eine staatliche Steuer, die nicht auf die Autonomen Gemeinschaften übertragen werden kann, um eine zusätzliche Steuer auf das Vermögen von Natürlichen Personen zu erheben, deren Vermögen 3.000.000 Euro übersteigt.

Bei in Spanien ansässigen Personen gilt ein Mindestfreibetrag von 700.000 Euro, zu dem noch 300.000 Euro für den Hauptwohnsitz hinzukommen. In diesen Fällen würde die Steuer also für ein Vermögen von mehr als 3.700.000 € bzw. 4.000.000.000 € fällig werden.

Steuersätze:

- Von 3.000.000 Euro bis 5.347.998,02 Euro; 1,7 %.
- Von 5.347.998,03 Euro bis 10.695.996,06 Euro; 2,1 %.
- Ab 10.695.996,06 Euro, 3 %.

Ungeachtet ob Sie Ihre Liegenschaft vermieten möchten oder nicht, Sie sind dazu verpflichtet, Einkommenssteuer zu zahlen, welche gemäß folgenden Maßstäben festgelegt wird:

Sollten Sie Ihre Immobilie nicht vermieten, berechnet das spanische Gesetz ein sogenanntes „eingeschätztes Mieteinkommen“, welches wie folgt ausgerechnet wird: Man nehme 1,1% oder 2% vom Katasterwert bzw. Grundsteuerermessungsbetrag der Immobilie (kommt darauf an, wann der Katasterwert zuletzt überprüft wurde), und vom resultierenden Betrag wendet man 19% bei EU-Bürgern und 24% bei nicht EU-Bürgern an. Dieser Katasterwert spiegelt sich in dem Grundsteuerschein (I.B.I.) wieder, ist aber in der Regel ein geringerer Betrag als der in der unterzeichneten notariellen Kaufurkunde.

Sollten Sie Ihre Immobilie doch vermieten, beträgt die Grundlage bei EU-Bürgern 19% von der vom Vermieter erhaltenen Nettomiete, und bei Nicht EU-Bürgern 24%. Nach dem neuen Gesetz können EU-Bürger sämtliche durch die Vermietung entstandenen Unkosten abbuchen, wie z.B. Wasser-, Strom- und Eigentümergeinschaftskosten; Hausratsversicherung; Zinsen der Hypothek; Grundsteuer (I.B.I.) sowie die Haushaltsmüllentsorgungssteuer; Erhaltungskosten; Reinigungskosten; unsere Anwaltshonorare für die Abwicklung der Einkommenssteuererklärung; 3% des Gebäude-Abschreibungssatzes; In diesem Falle, ist die Steuerwohnsitzbescheinigung (welche von der zuständigen Steuerbehörde des Landes, wo Sie Ihren Wohnsitz

haben, ausgestellt wird) zusammen mit den entsprechenden Steuerformularen einzureichen und zwar gilt eine Bescheinigungsurkunde pro Steuerzahler.

Die vermögenssteuer: Die Vermögenssteuer ist derzeit abgeschafft.

Des Weiteren sind auch folgende Ausgaben und Anmerkungen zu beherzigen:

Eigentümergeinschaftskosten

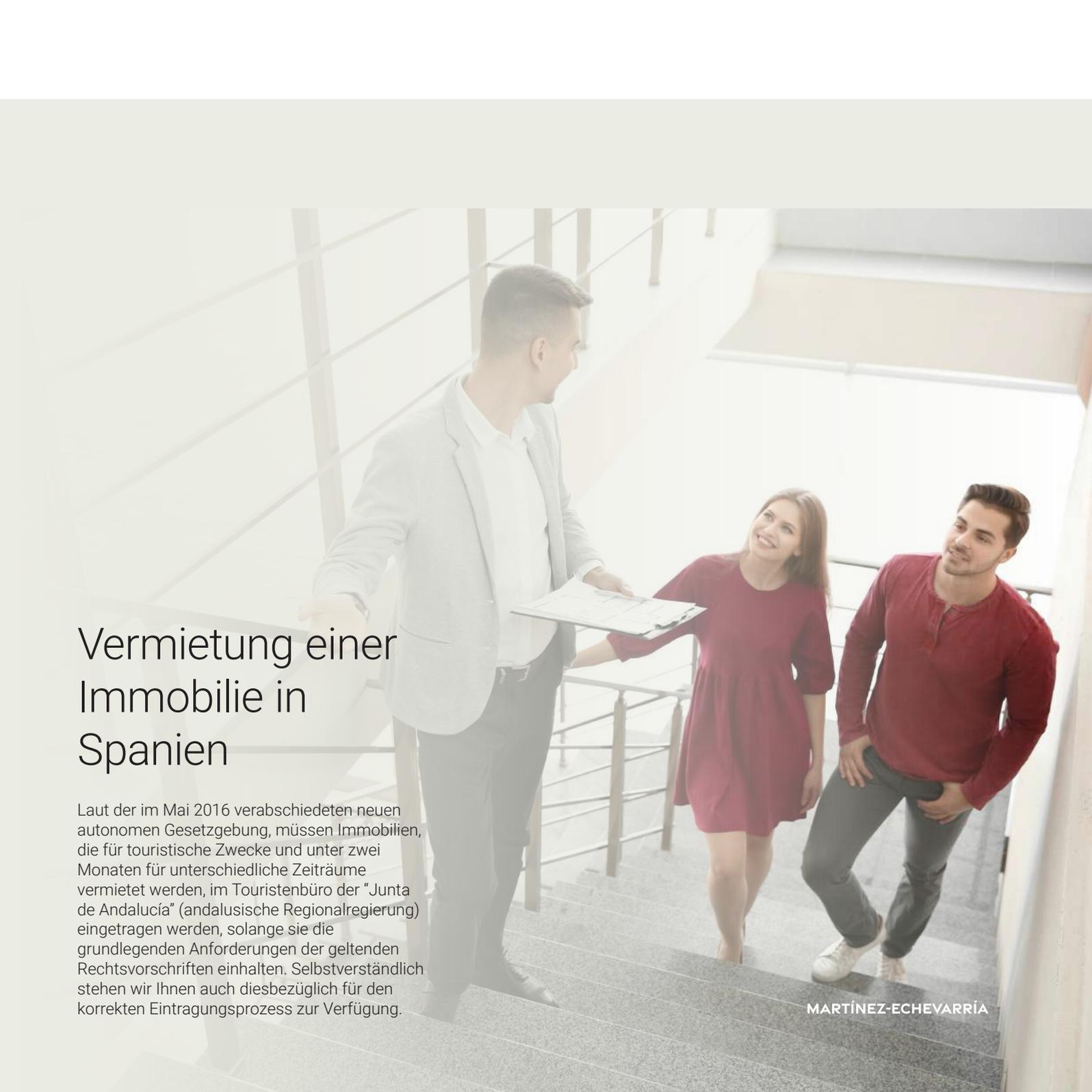
(auf Spanisch „Comunidad de Propietarios“).

Liegenschafts-, Grundsteuern (auf Spanisch I.B.I.) und Müllabfuhrsteuern.

Kosten für die Ummeldung bzw. Anmeldung von Strom, Wasser, Gas, Telefon usw.

Hausratsversicherung: Obwohl die Eigentümergeinschaft Ihrer Immobilie eine Versicherung für die gemeinsamen Elemente abschließt, ist eine eigene private Hausratsversicherung für Ihre erworbene Liegenschaft (Gebäude und Inhalt) unbedingt empfehlenswert.

Unsere Anwaltskanzlei verfügt über eine eigene Abteilung mit Steuerfachanwälten, welche sich gerne Ihren Fall annehmen und die für Sie zu zahlende Einkommenssteuer für Nicht-Ansässige in Spanien ausrechnen und einreichen würden.



Vermietung einer Immobilie in Spanien

Laut der im Mai 2016 verabschiedeten neuen autonomen Gesetzgebung, müssen Immobilien, die für touristische Zwecke und unter zwei Monaten für unterschiedliche Zeiträume vermietet werden, im Touristenbüro der "Junta de Andalucía" (andalusische Regionalregierung) eingetragen werden, solange sie die grundlegenden Anforderungen der geltenden Rechtsvorschriften einhalten. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch diesbezüglich für den korrekten Eintragungsprozess zur Verfügung.

Errichtung eines Testamentes in Spanien

Sollten Sie Eigentümer einer Immobilie in Spanien sein, oder über andere Vermögenswerte in Spanien verfügen, wie z.B. Bankkonten, Lebensversicherungen, Aktien oder Finanzprodukten jeglicher Art, ist es sehr empfehlenswert, ein Testament in Spanien über Ihr spanisches Vermögen zu erstellen.

Die Errichtung eines spanischen Testamentes gibt Ihnen die Gewissheit, dass im Falle Ihres Ablebens auch eine gerechte Verteilung Ihres Vermögens durchgeführt wird. Des Weiteren erspart es Ihren Nachkommen in Zukunft viel Ärger, denn ohne Testament sind unzählige durchzuführende Formalitäten und dadurch neu anfallende Kosten, mengenweise Komplikationen und andauernde Verzögerungen an der Tagesordnung, um die Erbschaftsannahme Ihres Nachlasses durchzuführen.

Im Testament -auch letzter Wille genannt- hat der Erblasser die Wahl, als anwendbares Recht für die Vollstreckung seines Nachlasses die Gesetzgebung seiner Staatsangehörigkeit zu bestimmen. Dadurch hat er die

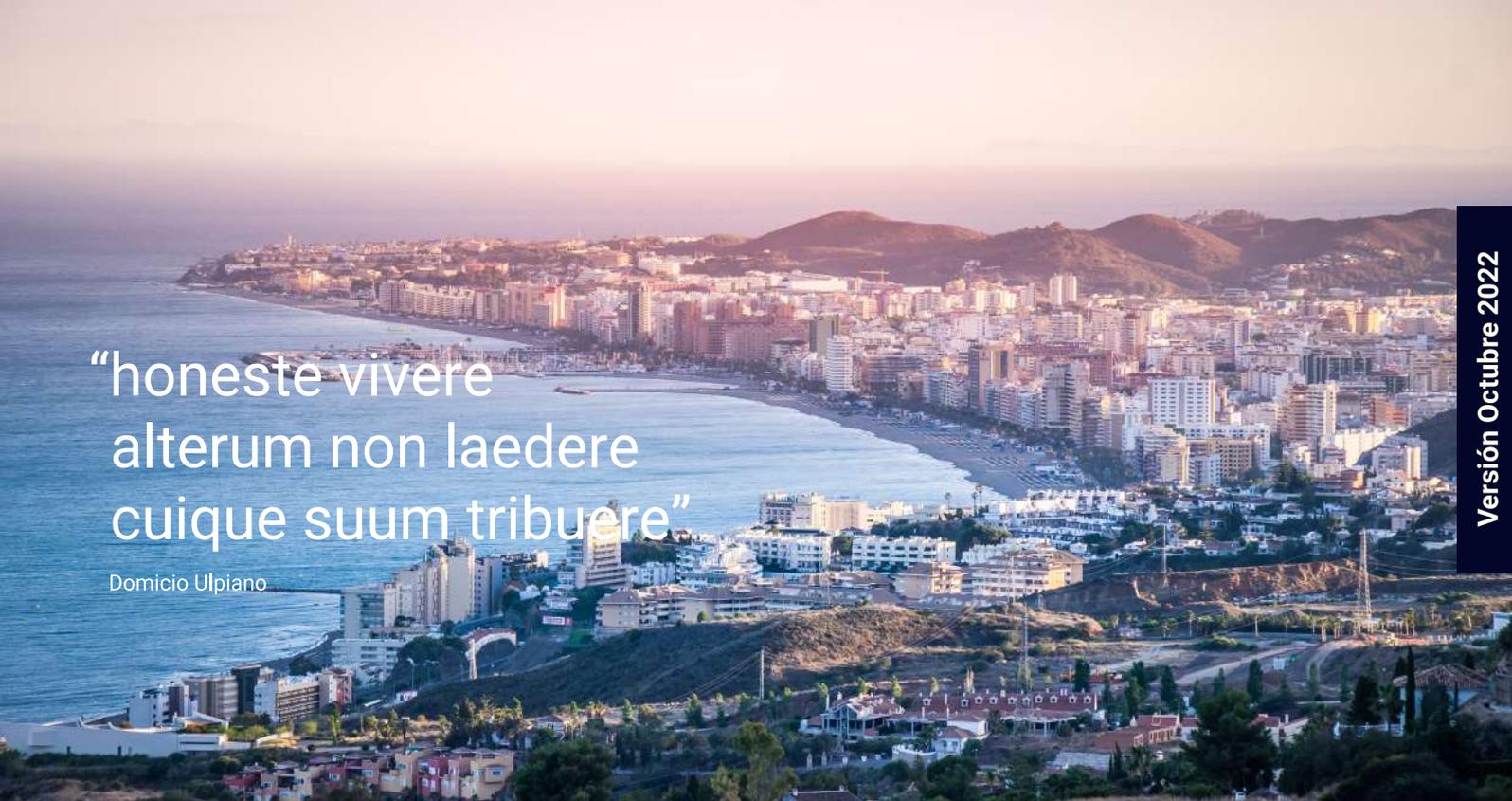
Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Rechtsvorschriften des Landes seiner Staatsbürgerschaft frei über seine Vermögensgegenstände in Spanien zu entscheiden und umgeht gleichzeitig die im spanischen Recht aufgesetzten verbindlichen Erbschaftsregelungen für Erben und Vermächtnisnehmern. Des Weiteren legt er auch gleich den Prozentsatz seines Nachlasses für die Erben fest und bestimmt über die Zuteilung seiner einzelnen Vermögensgegenstände an seine Vermächtnisnehmer.

Sollte kein letzter Wille in Spanien aufgesetzt werden, können Sie mit viel Zeitaufwand und mit höheren Kosten rechnen, um die Rechtskräftigkeit Ihres ausländischen Testamentes in Spanien zu erreichen. Falls im Gegensatz gar keine Verfügung von Todes wegen aufgesetzt wird, tritt für die Erbschaftsverteilung des spanischen Vermögens die gesetzliche Erbfolge des Landes, in welchem der Erblasser seinen letzten gewöhnlichen Wohnsitz hatte, ein.



Zusätzlich hat der Erblasser bei der Errichtung seines Testaments die Möglichkeit, konkrete Bedingungen für die Erbschaftsverteilung festzulegen, sowie einen Testamentsvollstrecker zu ernennen, um sicher zu stellen, dass seine Wünsche gemäß seinem verfassten letzten Willen umgesetzt werden. Außerdem kann im Testament auch ein Vormund bestellt werden, der die rechtliche Fürsorge im Falle von minderjährigen Kindern übernimmt.

Zusammenfassend ist zu betonen, dass die Errichtung eines spanischen Testaments den Nachlassprozess bzw. die Erbschaftsverteilung über Ihr spanisches Vermögen schneller, einfacher und weniger kostspielig gestaltet.



“honeste vivere
alterum non laedere
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús,
Bloque D, 1ª planta
Carretera Nacional 340, Km. 175,
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel: +34 952 765 000
marbella@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Edificio S208, 1ª planta
Av. Carmen Sáenz de Tejada, s/n
29651 Mijas Costa, Málaga
Tel: +34 952 199 111
fuengirola@martinezechevarria.com

ESTEPONA

C/Real nº75, 1ª planta,
29680 Estepona, Málaga
Tel: +34 952 899 592
info@martinezechevarria.com

BENALMADENA

Plaza de la Goleta s/n
Centro Comercial Puerto Martina Shopping
Local L1Bm , 1ª planta
29630 Benalmádena Costa, Málaga
benalmadena@martinezechevarria.com

MANILVA

Calle Antonio Gala, 1
Pje. Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1
29692 San Luis de Sabinillas, Málaga
Tel: +34 952 899 598
info@martinezechevarria.com

SOTOGRADE

Paseo de Levante, Edif. B, Portal 8, Apto 2-16,
11310 Sotogrande, Cádiz
Tel: +34 956 790 294
info@martinezechevarria.com