



ENGEL & VÖLKERS®

DER IMMOBILIENERWERB FÜR NICHTRESIDENTE GENERELLE INFORMATION

Im Falle eines Immobilienerwerbes durch Nichtresidenten in Spanien, insbesondere auf Mallorca bezogen, nachfolgende Schritte und eine generelle Information der Investition und eventuelle Konsequenzen wie folgt:

1. Auswahl des Eigentums

In diesem Punkt raten wir, daß der Käufer sich unbedingt fachkundiger Hilfe bedienen sollte, entweder über eine Immobilien-Gruppe oder eine Immobilien-Agentur, (z.B. Engel & Völkers GmbH), denn nur so können Sie das gewünschte Traumobjekt in dem gewünschten Ort auf der Insel finden.

2. Privater Kaufvertrag oder Optionsvertrag (Vorvertrag)

Wenn Sie das, für Sie geeignete Objekt gefunden haben, raten wir Ihnen, abgesehen des fachkundigen Beistandes einer Immobilien-Agentur, zusätzlich einen Rechtsanwalt, spezialisiert auf Immobilienerwerb zu kontaktieren, um so sicher zu gehen, daß die Abwicklung ohne Probleme vonstatten gehen kann.

Bevor Sie den Vertrag unterzeichnen, sorgt der Rechtsanwalt für eine Kopie der Eigentumsurkunde seitens des Verkäufers; holt die entsprechende Registerinformation vom Eigentumsregister ein, wobei bestätigt wird, daß der Verkäufer auch tatsächlich der Eigentümer des Objekts ist und das Eigentum wiederum frei von Belastungen (Hypotheken, Pfändungen etc.) ist; sorgt für den letzten Zahlungsbescheid der Eigentumssteuer (I.B.I. Impuesto sobre Bienes Inmuebles) und aller erforderlichen Information, damit eine reibungslose Abwicklung des Verkaufes gewährleistet ist.

Das Eigentum kann in folgender Art erworben werden;

2.1. Mittels eines privaten Kaufvertrages

Durch diesen Vertrag wird das Eigentum übergeben. Dieser Vertrag richtet sich nach den Vereinbarungen beider Parteien. Im Prinzip kann dieser Vertrag nur vor Gericht aufgelöst werden.

2.2. Mittels eines Optionsvertrages (Vorvertrages)

Dieser Art von Verträgen liegt ebenfalls die Vereinbarung beider Parteien zugrunde. Der zukünftige Käufer übergibt eine Anzahlung von 10% des Kaufpreises und das Objekt ist dadurch bis zu einem vereinbarten Datum für ihn reserviert. Dadurch wird sichergestellt, daß der Verkäufer durch diesen Vertrag verpflichtet ist, das Objekt bis zum Ablauf der vereinbarten Frist reserviert zu halten und nicht anderweitig zu verkaufen.

Das Objekt kann zwischen 1 und 3 Monaten reserviert bleiben. Sollte die Reservierungsfrist diese Zeit überschreiten, wird normal eine Anzahlung von 20% geleistet.

Diese Art von Verträgen ist gebräuchlich und gibt dem Käufer Zeit seine finanziellen Umstände (Aufnahme von einer Hypothek etc.) zu regeln.

Im Falle, daß der Käufer nach Ablauf der Reservierungsfrist nicht von dem Kauf Gebrauch macht, verliert er automatisch seine Anzahlung von 10% (oder den Betrag, welcher als Anzahlung diente), da dies dem Verkäufer als Entschädigung für den entgangenen Verkauf und die verlorene Reservierungszeit rechtlich zusteht; im gegenteiligen Fall, sollte der Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllen und vom Verkauf zurücktreten wollen (z.B. wenn er in der Zwischenzeit ein höheres Angebot erhalten hat), so muß er dem Käufer die Anzahlung in doppelter Höhe zurückzahlen.

Die vorgenannte Anzahlung für die Reservierung des Objektes wird normalerweise auf das Bankkonto der Immobilien-Agentur eingezahlt oder auf das Konto von den Anwälten beider Parteien.

Bei Zustande kommen des Verkaufes, wird die entsprechende Anzahlung von dem Endverkaufspreis abgezogen.

3. Eigentumsregister. Erteilung der Eigentumsurkunde (Escritura Pública)

Es ist unbedingt erforderlich den neuen Eigentümer des Objekts in das Eigentumsregister eintragen zu lassen, da ab der öffentlichen Eintragung in das Eigentumsregister eine gesicherte Eigentumsposition juristisch und rechtlich gegenüber Dritten besteht. Dieser Punkt ist sehr wichtig, da bei Nichteintragung in das Eigentumsregister Pfändungen etc. angelastet werden können, die auf Grund von Schulden des vorherigen Eigentümers entstanden sind. Der neue Besitzer kann dadurch das Objekt verlieren ohne eine rechtlich dagegen vorgehen zu können.

In dem Eigentumsregister können nur notarielle oder gerichtlich beglaubigte Dokumente hinterlegt werden. Es ist von großer Bedeutung, daß die Kaufurkunde vor dem Notar unterzeichnet wird. Dieses ist der wichtigste Punkt der Kaufabwicklung.

Generell werden von den Anwälten beider Parteien in Zusammenarbeit mit der Immobilien-Agentur die entsprechenden Vorbereitungen für die Unterzeichnung der Urkunde getroffen. Abgesehen von der erforderlichen Information des Objekts, damit die Beschreibung der Urkunde erstellt werden kann, benötigt der Anwalt des Käufers den letzten Zahlungsabschnitt der Grundsteuer (IBI = Impuesto sobre Bienes Inmuebles), welcher der Eigentumsurkunde beigelegt wird, falls es sich um eine Immobilie in einem Gebäude handelt, das den Vorschriften über Horizontaleigentum unterliegt, eine Bescheinigung des Verwalters der Eigentümergemeinschaft, aus der hervorgeht, dass die Immobilie mit ihren Zahlungsverpflichtungen an die Gemeinschaft auf dem laufenden ist. Diese Bestätigung wird ebenfalls der Eigentumsurkunde beigelegt wird. Auf diese Weise ist dem Käufer sichergestellt, daß diese beiden wichtigen Bereiche in Ordnung sind.

Zum vereinbarten Termin erscheinen beide Parteien vor dem Notar, welcher den Kauf formell mit der entsprechenden Eigentumsurkunde legalisiert. Wenn es sich um Nichtresidierende in Spanien handelt und sich diese eventuell nicht zum Notartermin in Spanien aufhalten, muß eine **notarielle Vollmacht** dem vertretenden Rechtsanwalt erteilt werden, sodass dieser in Abwesenheit des Käufers oder Verkäufers den Kauf abwickeln kann. Diese Vollmacht kann in Spanien oder im jeweiligen Aufenthaltsland des Vollmachtgebers erteilt werden.



ENGEL & VÖLKERS®

Die Kaufurkunde kann auch durch das Erscheinen eines mündlich Beauftragten des Käufers unterzeichnet werden, wenn dieser nicht selbst bei der Unterzeichnung zugegen sein kann, aber in einem solchen Fall ist es für die spätere Eintragung in das Grundbuch unerlässlich, dass der abwesende Käufer schnellstmöglich den in seinem Namen getätigten Kauf notariell ratifiziert.

Die notarielle Kaufurkunde muß die persönlichen Daten des Käufers, sowie des Verkäufers, eine Beschreibung des Objektes, Registerdaten, Preis, Zahlungsform und alle anderen Konditionen und Daten beinhalten, welche die Vertragsparteien als notwendig erachten.

Bei Unterzeichnung der Kaufurkunde, liest der Notar alle Daten vor, welche von beiden Parteien bestätigt werden müssen, der offene Preis wird bezahlt (im Falle, dass nicht schon vorher eine Überweisung aus dem Ausland erfolgte) und die Urkunde wird von beiden Parteien unterzeichnet.

Seit dem 30. November 2006 ist zwingend vorgeschrieben, dass im notariellen Kaufvertrag die vor dessen Unterzeichnung geleisteten Anzahlungen auf den Kaufpreis schriftlich festgehalten werden

Es ist ratsam, daß entweder der Anwalt vom Käufer oder die Immobilien-Agentur vom Verkäufer die letzten Zahlungsabschnitte des Elektrizitätswerkes, Gas und Telefon verlangt, da diese für die Umschreibung auf den neuen Besitzer erforderlich sind. Gleichzeitig wird dadurch vermieden, dass eventuelle offene Rechnungen noch unbezahlt sind. Es ist ratsam, dass diese Rechnungen von der Bank aus bezahlt werden. Dies kann durch das Immobilienbüro oder den Anwalt erledigt werden.

4. Übergabe der Kaufurkunde bis zur Eintragung beim Eigentumsregister und Zahlung der Steuer

Folgende Kosten bringt eine Eigentumsurkunde mit sich:

- **Mehrwertsteuer; (Impuesto sobre el Valor Añadido);** Wenn der Verkäufer ein Unternehmer ist, ist in Spanien der Kauf mehrwertsteuerpflichtig. Beim Kauf von Neubauwohnungen sind das 7 % auf den Kaufpreis derselben, beim Kauf von Grundstücken und Lokalen sind es 16 %. Bei Unterzeichnung eines Kaufvertrags (oder Optionsvertrags) wird der Betrag der MwSt, den der Verkäufer zwecks späterer Einzahlung an das Finanzamt vereinnahmt, bereits ausgewiesen. Besteht keine Mehrwertsteuerpflicht oder ist der Verkäufer kein Unternehmer (sondern eine Privatperson), dann unterliegt der Verkauf (Wohnung, Grundstück oder Lokal) der Vermögensübertragungssteuer.
- **Notarkosten:** Entstehen in Relation zum Wert des Objektes und werden nach festgelegten Tarifen berechnet.
- **Grundsteuer (Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales):** Aktuell beläuft sich diese Steuer auf 7% des Preises, welcher in der Kaufurkunde genannt ist. Diese Steuer muß beim Finanzamt einen Monat nach Datum der Unterzeichnung des Kaufvertrages mittels des Steuermodells 600 bezahlt werden.
- **Steuer auf beurkundete Rechtsgeschäfte.** Sollte die MwSt gemäß der Ausführungen im voran gehenden Punkt bezahlt worden sein, muss der Käufer zudem die Steuer auf beurkundete Rechtsgeschäfte bezahlen, der geltende Satz beträgt 1 % des Kaufpreises.
- **Wertzuwachssteuer:** (Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) bekannt unter **“Plus Valía”**. Wie der Name schon sagt, handelt es



sich um eine Steuer, welche im Gemeindeamt der Örtlichkeit, dort wo sich das Objekt befindet, bezahlt werden muß. Diese Steuer wird auf den Wertzuwachs des Grundstücks berechnet. Bei ihrer Berechnung werden die zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch den Verkäufer und dem Zeitpunkt der aktuellen Übertragung verstrichenen Jahre berücksichtigt. Als Berechnungsbasis für diese Steuer dient der Grundstückswert, der auf dem Beleg über die Grundsteuer ausgewiesen wird, und jedes Rathaus kalkuliert damit seine eigenen Sätze. Gemäss dem geltenden Recht muss diese Steuer vom Verkäufer bezahlt werden, obwohl gelegentlich (und dies ist gewöhnlich auf Mallorca so) wird sie vom Käufer bezahlt.

- **Eigentumsregisterkosten:** Das Eigentumsregister berechnet Gebühren bei der Eintragung der Kaufurkunde, Gebühren welche sich nach dem Wert des Objektes richten.
- **Rechtsanwaltskosten:** Allgemein wird vom Rechtsanwalt, welcher sich mit dem Erwerb der Immobilie beschäftigt, 0,5% bis 1,5% vom offiziellen Kaufpreis berechnet. Eine feste Regelung existiert aber nicht, das heißt, dass von jeder Anwaltskanzlei eine private Politik angewendet werden kann, abhängig von der Spannweite des Kaufes oder wenn es um spezielle Kunden geht.

Dies sind die Kosten, welche der Käufer bei einem Kauf auf Mallorca begleichen muß. Generell kümmert sich der Rechtsanwalt oder eine Steuerberatungskanzlei um diese Angelegenheiten, bis zur vollzogenen Eintragung der Kaufurkunde. Ausgenommen ist die Eintragung in das Eigentumsregister, wenn eine Hypothek beantragt wurde. In diesem Falle ist die Bank für die Eintargung verantwortlich. Der Zeitraum, welcher ab Unterzeichnung der Urkunde bis zur vollständigen Eintragung im Eigentumsregister verstreicht, ist maximal 1 bis 2 Monate.

5. Steuern und jährliche Zahlungen des Eigentümers eines Objektes

Nach Begleichung der erforderlichen Zahlungen für den Ankauf des Objektes, muss der Eigentümer, der nicht in Spanien residiert jährlich drei verschiedene Steuern entrichten.

a) Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles – IBI): Hier handelt es sich um eine Steuer des Gemeindeamtes, (der Gemeinde wo das Objekt sich befindet) Diese Steuer muß sowohl von residierenden als auch von nicht residierenden Eigentümern beglichen werden. Der Betrag richtet sich nach dem Wert, welchen das Gemeindeamt (Katasterwert) berechnet. Jedes Gemeindeamt hat seinen eigenen Berechnungsfaktor.

Die Einzahlungsfrist variiert in jeder Gemeinde; z.B. in Calvía wird diese Zahlung im Juli eine jeden Jahres getätigt und in Andraitx im Oktober. Wir raten daher an, diese Zahlungen von Ihrer Bank begleichung zu lassen, damit die Zahlung ohne Verzugszinsen erledigt wird.

b) Einkommenssteuer (Impuesto sobre la Renta de los No Residentes)

Wenn das Objekt Eigentum von einem Ehepaar ist oder von mehreren Personen, so zählt jeder als unabhängiger Steuerzahler, d.h. jeder muß seine Steuererklärung abgeben. Als Unterschied zu der vorgenannten Steuer, (in diesem Falle sendet das Finanzamt keinen Zahlungsbescheid), kann diese nicht automatisch von der Bank bezahlt werden. Abhängig von der Lage des Objektes unterliegen diese nachfolgenden Besteuerungen:

1. Steuer für Objekte mit Eigennutzung. (Rentas imputadas de bienes inmuebles urbanos de USO PROPIO)

Bei Nichtresidenten wird ein fiktiver Nutzungswert von 2% des Katasterwertes bzw. 1,1% nach einem nach dem 1 Januar 1994 festgesetzten Katasterwertes zugrundegelegt. Aus diesem Wert sind 25% Einkommenssteuer abzuführen.

2. Bei Vermietung der Immobilie werden die Bruttoeinnahmen pauschal mit 25% besteuert ohne irgendeinen Abzug. (Steuermodell 210 und 215)

c) Einkommensteuer für Nichtresidenten

Ebenso wie im vorgeschilderten Fall, wenn das Objekt Eigentum von einem Ehepaar oder Eigentum von mehreren Personen ist, ist jeder verpflichtet eine Steuererklärung vorzulegen. Die Nichtresidenten in Spanien, welche Eigentümer sind müssen bis zum Stichtag 31.12. eines jeden Jahres die Steuererklärung abgeben, abgesehen vom Wert des Eigentums. In diesem Fall wird ebenfalls kein Zahlungsbescheid vom Finanzamt zugesandt, daher scheidet auch hier eine direkte Zahlung seitens der Bank aus.

In diesem Falle wird die Steuer nach dem höchsten Wert des Objektes kalkuliert: Katasterwert oder Kaufpreis, welcher in der Eigentumsurkunde genannt ist. Dem Höchstbetrag dieser beiden Werte, werden Belastungen oder Hypotheken abgezogen.

Die Vermögenssteuer wird zusammen mit der Einkommenssteuer erklärt und der Steuersatz der zur Anwendung kommt liegt zwischen 0,2% bis zu 2,5%.

Wenn nur ein Eigentum vorhanden ist, können diese Steuererklärungen zusammen gemacht werden, mittels des Modells 214.

Sollte der Nichtresidente sein Eigentum verkaufen wollen, kommen folgende Regeln zur Anwendung:

6. Veräußerungsgewinn eines Eigentums in Spanien

Der Wert wird durch die Differenz zwischen dem Anschaffungswert und Veräußerungswert.

Der Anschaffungswert wird auf Grund des Wertes berechnet, zu dem das Objekt gekauft wurde. Hierzu kommen noch die Kosten und Abgaben des Ankaufes, ausgenommen Zinsen, diese werden vom Verkäufer getragen. Der Wert richtet sich nach dem Berechnungsfaktor, welcher jedes Jahr neu festgesetzt wird und nach dem Jahr des Kaufes.

Der Übertragungswert ist der Betrag, welcher als Kaufpreis in der Kaufurkunde genannt ist, abzüglich der Kosten, da diese vom Verkäufer getragen werden (z.B. Honorare der Immobilien-Agentur). Sollte der Verkauf einer Immobilie vor dem 31.12.1996 stattgefunden haben, existieren Reduzierungen des zu versteuernden Gewinnes, welche legal festgelegt sind und jährlich neu festgesetzt werden.

Die Gewinnsteuer beträgt 18%.



ENGEL & VÖLKERS®

7. Einbehaltung der Gewinnsteuer durch den Verkauf eines Objekts

Wenn der Verkäufer nicht in Spanien resident ist, so muß er 3% des Kaufpreises, welcher in der Kaufurkunde genannt ist, innerhalb eines Monats, nach dem Unterzeichnungsdatum, hinterlegen.

Diese Steuereinbehaltung betrifft den Verkäufer, hier dessen Gewinn, welchen er durch den Verkauf erzielt hat. Der Käufer muß dem Verkäufer eine Kopie des bezahlten Formulars 211, wonach 3% an das Finanzamt bezahlt wurden, übergeben.

Sollten die 3% welche beim Finanzamt hinterlegt wurden höher sein als der Betrag, welcher durch den Verkauf des Objektes bezahlt hätte werden müssen, so kann eine Rückzahlung angefordert werden.

8. Erwerb von Eigentum durch eine Gesellschaft

Erwerb von Immobilien durch eine Aktiengesellschaft oder GmbH.

In den vorangehenden Punkten haben wir in Grundzügen den Vorgang und die steuerlichen Folgen des Erwerbs von Immobilien durch natürliche, nicht in Spanien residente Personen erläutert. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dass der Nichtresident eine spanische GmbH oder AG gründen möchte, welche dann danach die gewünschte Immobilie erwirbt.

Die Gründung der Gesellschaft muss durch notariell beglaubigte öffentliche Urkunde erfolgen. Der erste hierfür erforderliche Schritt ist die Beantragung des Namens beim Zentralregister, da es sich um einen bislang noch nicht genutzten Namen handeln muss. Der auch dem einer im gesamten spanischen Territorium existierenden Unternehmen nicht ähnlich ist.

Mit der Gründung einer Gesellschaft ist eine Reihe von Kosten verbunden; Notar, Steuer (1 % auf das Gesellschaftskapital), Handelsregister und Rechtsanwalt.

Um Probleme mit dem Finanzamt und spätere Prüfungen zu vermeiden empfiehlt es sich, das Gesellschaftskapital mindestens so hoch wie den Wert des Kaufpreises der Immobilie anzusetzen, zuzüglich der Kosten des Erwerbs, da andernfalls die Gesellschaft ihre Investition nicht rechtfertigen kann.

Man kann auch Hypothekarkredite oder sonstige Kredite verwenden (in letzterem Fall empfehlen wir notarielle Beurkundung), um die von der Gesellschaft für den Kauf der Immobilie zu tätige Zahlung rechtfertigen zu können.

Wenn die Gesellschaft nach ihrer Gründung und Eintragung eine Immobilie erwirbt, kommen für sie die gleichen Schritte und steuerlichen Folgen in Betracht, die wir oben bezüglich des Erwerbs von Immobilien durch nichtresidente Personen dargelegt haben.

9. Einige wichtige Punkte

Abschliessend zu dieser Information möchten wir noch mitteilen, was für den Erwerb einer Immobilie zwingend notwendig ist:

- **Spanische Steuernummer (N.I.F.)** Jede Person in Spanien, ob resident oder nicht resident muss eine Steuernummer vorweisen und die entsprechende Steuererklärung vornehmen.



ENGEL & VÖLKERS®

Bei spanischen Einwohnern ist die Steuernummer identisch mit der Nummer des Personalausweises; bei Ausländern ist die Steuernummer identisch mit der Aufenthaltsgenehmigung. Die Erteilung der spanischen Steuernummer dauert zwischen 3 oder 4 Wochen. Was wir anraten, wenn der Vorvertrag unterschrieben ist, beim Notar eine beglaubigte Fotokopie des Reisepasses zu hinterlegen, damit die spanische Steuernummer beantragt werden kann.

- **Mit habitueller Residenz** Wenn jemand immer resident ist; Immer resident ist, d.h. über 183 Tage jährlich sich in Spanien aufhält oder hier arbeitet.
- **Testament** Es ist ratsam, wenn der Nichtresident nach Ankauf eines Objektes in Spanien vor dem Notar sein Testament über die Eigentümer in Spanien macht. Es ist ziemlich einfach und erleichtert später der im Ausland lebenden Familie die ganze Abwicklung.

Palma de Mallorca, May 2007

Diese Information ist exklusiv für "Engel & Völkers" erstellt durch:

D.Joaquin Pérez-Marsá Roca

Mitglied der Anwaltskanzlei "Pérez-Marsá & García, Abogados Asociados"

C/Capitan Salóm n° 29, 2º, 7ª, 07004 Palma de Mallorca

Telefon: 0034 971 76 39 39 (4 Linien).- Fax 0034 971 750 141

Cerdó, Sales & Matas Abogados

C/.Unión,2-A,3º-A,07001 Palma de Mallorca

Tel:+34-971-719250;Fax: +34-971-723413

e-mail: info@csm-abogados.com

"Dieser Bericht wurde nach besten Wissen und Gewissen des Herrn/Frau "Pérez-Marsá & García, Abogados Asociados" und "Cerdó, Sales & Matas Abogados" erstellt. Der/die Ersteller/in übernimmt keinerlei Verantwortung für die inhaltliche Richtigkeit und unterwirft diesen jeder anderen, besser fundierten, Version.

Diese Informationen sind nur zur privaten Nutzung und nicht für gewerbliche Zwecke bestimmt."