



M-E

MARTINEZ -  
ECHEVARRIA  
LAW FIRM

# ERWERB EINER LIEGENSCHAFT AN DER COSTA DEL SOL

[martinezechevarria.com](http://martinezechevarria.com)

SPANIEN · PORTUGAL · TÜRKEI · BULGARIEN · RUMÄNIEN



## ÜBER UNS

Martínez-Echevarría ist eine internationale Anwaltskanzlei, die eine Vielzahl von erstklassigen Rechtsdienstleistungen bietet. 1983 an der Costa del Sol gegründet, ist die Firma in der örtlichen Rechtsgemeinschaft zu einem Bezugspunkt in ihren Tätigkeitsbereichen nach ihrer Spezialisierung auf multidisziplinäre Rechtsberatung für Unternehmen und Privatpersonen geworden.

Wir kennen das Gebiet und wissen, dass ein erstklassiger Service nicht nur zuständige Beratung und Unterstützung bietet, sondern auch dafür sorgt, dass die Klienten kontinuierlichen Zugang zu aktuellen Informationen über Themen haben, die sie und/oder ihr Geschäft beeinflussen könnten.

Martínez-Echevarría zählt mit einem Team von 120 Spezialisten, die in 16 Büros in 4 Ländern arbeiten. Wir sind darauf stolz eine Firma von internationalen Anwälten zu sein, die auf die Bereitstellung von maßgeschneiderten Rechtsdienstleistungen für eine anspruchsvolle internationale Klientel spezialisiert sind.

# ERWERB EINER LIEGENSCHAFT AN DER COSTA DEL SOL

Die renommierte Anwaltskanzlei Martínez-Echevarría, als Spezialist auf dem Immobilienbereich, fungiert als unabhängiger Rechtsberater für Käufer, die in den Kaufprozess einer Immobilie in Spanien eintauchen.

Beachten Sie bitte, dass bei der Entscheidung eine Liegenschaft in Spanien zu kaufen der erste logische Schritt ist, eine zuverlässige Immobilienagentur zu wählen, die Ihnen helfen kann Ihren Bedürfnissen gerecht fündig zu werden.

Hiermit bieten wir Ihnen eine Übersicht über den Erwerbsprozess einer Liegenschaft in Spanien:





# KAUTION

Damit eine Liegenschaft aus dem Markt genommen werden kann, ist es für den potenziellen Käufer üblich, eine Anzahlung zwischen 6.000 und 10.000 Euro abzulegen (dieser Betrag variiert je nach Kaufpreis). Diese Kautionszahlung kann an die Immobilienagentur oder an unser Klientenkonto als gesetzlicher Vertreter des Käufers gezahlt werden.



# DUE DILIGENCE/NACHFORSCHUNGEN

Sobald die Kautionszahlung erfolgt ist, ersuchen wir die Immobilienagentur um die Kontaktdaten vom Anwalt des Verkäufers, um ihnen unsere Vertretung mitzuteilen und von ihnen die notwendigen Unterlagen zu verlangen, um die entsprechende Due Diligence/Informationsoffenlegung zu erfüllen, indem wir alle relevanten Aspekte im Zusammenhang mit der Liegenschaft überprüfen, die u.A. wären:

## ERWERB EINER NEUEN IMMOBILIE VON EINEM BAUTRÄGER (OFF-PLAN ODER NEUBAU):

1. Die rechtliche Identität des Eigentümers/Verkäufers der unbeweglichen Sache, die Sie kaufen möchten.
2. Dass die Liegenschaft in Bau gesetzlich in dem entsprechenden Grundbuch eingetragen ist.
3. Dass die Liegenschaft gebührenfrei (Hypothesen, Pfandrechte, Belastungen, etc.) ist. Es ist üblich, dass der Bauträger den Bau finanziert und, dass dies die Form einer Hypothek nimmt. Sollte der Käufer nicht daran interessiert sein, den anteiligen Teil der Finanzierung als Hypothek auf dem Grundstück zu übernehmen, so muss diese vor der Fertigstellung abgelöst werden, wo alle Stornokosten vom Bauträger getragen werden.
4. Dass dem Grundstück die entsprechende städtische Baugenehmigung und die Bewohnungslicenz (soweit zutreffend) durch das betreffende Rathaus erteilt wurden und die örtlichen städtebaulichen Vorschriften eingehalten werden.
5. Dass die Konstruktionsvorgaben oder Qualitätsvorgaben dem Käufer zur Verfügung gestellt und im Anhang zum Kaufvertrag enthalten sind.
6. Dass eine Bankgarantie oder Versicherungspolice existiert, um die während des Bauprozesses gezahlten Mengen zu garantieren.
7. Bestätigung und Inhaltsüberprüfung der obligatorischen 10-jährigen Versicherungsgarantie (Seguro decenal), die die Abdeckung für strukturelle Mängel auf der Liegenschaft garantiert.
8. Nachprüfung des vom Entwickler erstellten Kaufvertrages, damit der Inhalt die Rechte des Käufers schützt und er vom Käufer vollständig verstanden wird.

## ERWERB EINER IMMOBILIE VON EINER PRIVATPERSON (RESALE ODER ZWEITE ÜBERTRAGUNG):

1. Die rechtliche Identität des Eigentümers/Verkäufers der unbeweglichen Sache, die Sie kaufen möchten.
2. Dass die Liegenschaft gesetzlich im entsprechenden Grundbuch eingetragen ist.
3. Dass die Liegenschaft gebührenfrei (Hypothesen, Pfandrechte und Umschläge, etc.) ist.
4. Dass dem Grundstück die entsprechende städtische Baugenehmigungs- und Wohngenehmigung durch das betreffende Rathaus erteilt wurde und die örtlichen städtebaulichen Regeln beachtet werden.
5. Untersuchung, Vorbereitung und Unterzeichnung von jeglichen privaten Verträgen (Reservierungsvertrag, Optionsvertrag, Kaufvertrag) oder öffentliche Beurkundung (Kaufurkunde), die für die Durchführung des Kaufvorgangs notwendig sind. Das Standardverfahren ist es einen privaten Vertrag in der Regel mit der Zahlung 10% des Kaufpreises zu unterzeichnen und nach einem angemessenen Zeitraum die Kaufurkunde unterzeichnen.

Unsere Dienstleistungen decken auch folgende wichtige Aspekte ab :

- ▶ Ersuchung Ihrer NIE (Número de Identificación de Extranjeros). Die NIE ist die Steueridentifikationsnummer für Ausländer in Spanien. Sie brauchen diese Nummer, um in der Lage zu sein, Ihren Kauf im Grundbuchamt zu registrieren und Ihre Steuern zu bezahlen. Dieselbe ist auch erforderlich, um den Vertrag betreffend verschiedenen Versorgungsleistungen wie Wasser, Strom, Telefon und anderen Dienstleistungen zu vereinbaren.
- ▶ Überprüfung der bestehenden Schulden auf dem Grundstück, wie z. B. Ratssteuersätze (IBI), horizontale Eigentums-/Gemeinschaftsgebühren, ausstehende Betriebsrechnungen und Berechnung der plusvalía Steuer, anwendbar wenn der Verkäufer nicht in Spanien ansässig ist und nach spanischem Recht aus dem Kaufpreis zurückbehalten werden muss.
- ▶ Zahlung der entsprechenden Aufwendungen und Steuern, die sich aus der Kaufurkunde ergeben und Eintragung der Liegenschaft im entsprechenden Grundbuch.



# STEUERN UND AUFWENDUNGEN

Die Aufwendungen und Steuern, die sich aus der Vollstreckung vor einem Notar der entsprechenden Kaufurkunde ergeben sind wie folgt:

## IM FALLE EINER ERSTEN ÜBERTRAGUNG:

- ▶ MwSt. 10% für Wohnimmobilien. MwSt. 21% auf Grundstücke, Garagen und Lagerräume.
- ▶ Stempelsteuer (für Andalusien): 1,5%.
- ▶ Notargebühr: Diese wird nach einem von den Behörden vereinbarten Maßstab berechnet und hängt von der Art des Kaufes und der Anzahl der Blätter ab, die in der Kaufurkunde enthalten sind. Aufgrund dessen, berechnen alle Notare für die selbe Leistung die gleiche Gebühr. Die Notargebühr für den Kauf einer durchschnittlichen Wohnimmobilie würde zwischen 500 – 1.800 Euro variieren.
- ▶ Grundbuchgebühr: Diese wird nach einem von den Behörden vereinbarten Maßstab berechnet. Normalerweise beträgt die Grundbuchgebühr 50 - 70% der Notargebühr.
- ▶ Anwaltshonorare: 1% des Kaufpreises zzgl. 21% MwSt.

## IM FALLE EINES ZWEITEN ÜBERTRAGUNG/RESALE:

- ▶ Übertragungssteuer: Bei Beträgen bis zu 400.000 Euro wird die Steuer auf 8% erhoben; bei Beträgen ab 400.000 Euro und bis zu 700.000 Euro, 9% und bei Beträgen über 700.000 Euro, 10%.
- ▶ Als klärender Hinweis werden für eine Immobilie mit einem Kaufpreis von eine Million Euro die ersten 400.000 Euro bei 8% besteuert, ab 400.000 und bis 700.000 mit 9% besteuert und ab 700.000 Euro 10% besteuert, daher würde der Gesamtbetrag  $32.000 + 27.000 + 30.000 = 89.000$  Euro betragen.
- ▶ Notargebühr: Notargebühren werden nach einem von den Behörden vereinbarten maßstab berechnet. Aufgrund dessen, berechnen alle Notare für die selbe Leistung die gleiche Gebühr. Die Notargebühr für den Kauf einer durchschnittlichen Wohnimmobilie würde zwischen 500-1.800 Euro variieren.
- ▶ Grundbuchgebühr: Grundbuchgebühren werden nach einem von den Behörden vereinbarten maßstab berechnet. Normalerweise beträgt die Grundbuchgebühr 50-70% der Notargebühr.
- ▶ Anwaltshonorare: 1% des Kaufpreises zzgl. 21% MwSt.

ANMERKUNG: Beim Kauf einer Liegenschaft und Bestellung einer Hypothek sind sowohl Notargebühren als auch Registrierungsgebühren anwendbar, da die Hypothek eine eigene Urkunde benötigt, die dann im Grundbuch eingetragen werden muss, dabei beträgt die Stempelsteuer 1,5% des Hypotheksbetrages.

Nachstehend finden Sie eine Reihe von Szenarien, die die ungefähren Kosten beim Kauf mit Hypothek betrachten:

<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000</b>	<b>Hypothekbetrag (70%)</b>	<b>105.000</b>		
Kaufkosten		Hypothekskosten			
Grunderwerbssteuer	12.000	Stempelsteuer	2.625	ca.	
Notarkosten	800	Notarkosten	800		
Grundbuchkosten	700	Gundbuchkosten	700	ca.	
Bank management Kosten	320	Bank management Kosten	320		
	13.820		4.445	<b>Total</b>	<b>18.265</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>250.000</b>	<b>Hypothekbetrag (70%)</b>	<b>175.000</b>		
Kaufkosten		Hypothekskosten			
Grunderwerbssteuer	20.000	Stempelsteuer	4.375	ca.	
Notarkosten	900	Notarkosten	900		
Grundbuchkosten	800	Gundbuchkosten	800		
Bank management Kosten	360	Bank management Kosten	360	ca.	
	22.060		6.435	<b>Total</b>	<b>28.495</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>500.000</b>	<b>Hypothekbetrag (70%)</b>	<b>350.000</b>		
Kaufkosten		Hypothekskosten			
Grunderwerbssteuer	41.000	Stempelsteuer	8.750	ca.	
Notarkosten	1.200	Notarkosten	1.200		
Grundbuchkosten	900	Gundbuchkosten	900		
Bank management Kost	650	Bank management Kosten	650	ca.	
	43.750		11.500	<b>Total</b>	<b>55.250</b>

<b>Andere Kosten, die Sie beachten sollten</b>		
Vereinbarungskosten		1%-1,5%
Hausversicherung	350-700€	ca.
Schätzung	600-1000	ca.



# PRIVATVERTRÄGE

Sobald die Due Diligence/Informationsoffenlegung fertig ist und vorausgesetzt, dass alles in Ordnung ist, werden wir innerhalb von 2-3 Wochen nach der Kautionsunterzeichnung die Unterschrift des Privatkaufvertrages vorbereiten und den mit dem Verkäufer vereinbarten Betrag zahlen. Bei der Unterzeichnung des Privatkaufvertrages ist es üblich, dass der Käufer dem Verkäufer im Falle einer zweiten Übertragung einen Betrag in Höhe von 10% des Kaufpreises und von 30% des Kaufpreises im Falle von Neubaus vorschießt.

Der Privatvertrag ist ein sehr wichtiger Schritt, da hier die Bedingungen des Kaufs festgelegt werden, deshalb werden wir alle notwendigen Verhandlungen mit dem rechtlichen Vertreter des Verkäufers durchführen, um die Interessen des Klienten zu verteidigen.

Vollmacht: Viele unserer Klienten entscheiden sich dafür, Vollmacht zu unseren Gunsten zu erteilen, um in ihrem Auftrag in Spanien während des Kaufprozesses zu handeln. Dies ermöglicht es uns die entsprechenden Papiere im Zusammenhang mit dem Kauf und die Hypothek, falls nötig, zu unterzeichnen. Die Vollmacht kann in Spanien von einem Notar -was am einfachsten ist- unter geschätzten Kosten von 70 Euro, oder beim spanischen Konsulat in ihrem Wohnsitzland erteilt werden.

Darüber hinaus kann die Vollmacht auch im Wohnsitzland vor einem Notar erteilt werden, aber in diesem Fall braucht es die Apostille des Haager Übereinkommens oder die konsularische Legalisierung um in Spanien gesetzlich gültig zu sein. Sollten Sie sich für eine Vollmachterteilung entscheiden, werden wir Ihnen auch bei diesem Prozess, sowohl in Spanien als im Ausland behilflich sein.



# ÖFFENTLICHER KAUFVERTRAG

In einer Zeitspanne von 4-6 Wochen nach der Unterzeichnung des Privatvertrages, je nach den mit den Verkäufern vereinbarten Bedingungen, wird die Kaufurkunde mit unserer Unterstützung vom Klienten bzw. mit der obengenannten Vollmacht von uns unterzeichnet. In diesem Moment muss der Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt werden, wobei der Käufer zum Eigentümer wird.

## NEBENKOSTEN, TARIFE, ABFALLENTSORGUNG, GEMEINDEGEBÜHREN UND STEUERN

Unsere Anwaltskanzlei kümmert sich um die Vergabe und/oder Ummeldung aller Verträge mit Versorgungsunternehmen sowie um die Zahlung der entsprechenden Steuern betreffend die Liegenschaft, und wenn Sie dies wünschen, können wir die Lastschrift von diesen Rechnungen vereinbaren (direkte Zahlung durch Ihre Eigene Bank in Spanien).

Ein Bankkonto in Spanien wird benötigt, um die Lastschrift für die Versorgungseinrichtungen, Gebühren, Abfallentsorgung und Gemeindegebühren einzurichten. Wir können Sie auch bei der Eröffnung des spanischen Bankkontos unterstützen.



# ANDERE KOSTEN, DIE SIE BEACHTEN SOLLTEN

## DIE NICHT-ANSÄSSIGEN EINKOMMENSTEUER

Egal ob Ihre Liegenschaft vermietet wird oder nicht, müssen Sie immer Einkommensteuer nach folgenden Regeln zahlen:

- ▶ Wenn Sie Ihre Immobilie nicht vermieten, werden die spanischen Behörden davon ausgehen, dass Sie über sogenanntes "*Deemed Rental Income*" verfügen, das der Nicht-Ansässigen Einkommensteuer unterliegt. Dieses gesetzliche Einkommen wird durch Anwendung des Prozentsatzes von 1,1 auf den Katasterwert (feststellbarer Wert) des Grundstücks erbracht, wobei auf diesen Basisbetrag für EU-Bürger ein Satz von 19% angewandt wird und für Nicht-EU-Bürger 24%. Dieser Katasterwert ist auf der IBI- (Liegenschaftssteuer) Rechnung zu finden und ist in der Regel niedriger als der Kaufpreis, der auf Ihrer Kaufurkunde angegeben ist.
- ▶ Wenn die Liegenschaft vermietet wird, basiert der angegebene Satz auf dem vom Vermieter erworbenen Nettoeinkommen, und beträgt 19% für EU-Bürger und 24% für Nicht-EU-Bürger. Nach dem neuen Gesetz können EU-Bürger die Kosten abziehen, die im Laufe des Vermietungszeitraums des Grundstückes entstanden sind: Strom, Wasser, Gemeindegebühren, Hausratsversicherung, Zinsen auf Hypothek, Liegenschaftssteuer (IBI) und Abfallentsorgung, Instandhaltung, Reinigungsdienste, Anwaltskosten für den Umgang mit den Einkommensteuererklärungen sowie eine jährliche Gebäudeabschreibung von 3%. In diesem Fall muss eine Steuerbefreiungsbescheinigung von der Steuerbehörde Ihres Wohnsitzlandes ausgestellt werden, und zusammen mit den Steuerformularen eingereicht werden (eine für jeden Steuerpflichtigen).

## ▶ DIE VERMÖGENSSTEUER

Diese Steuer wird die Ansässigen auf ihr weltweites Vermögen und Nichtansässigen mit einem Vermögen in Spanien über 700.000 Euro betreffen. Es gibt eine weitere Ausnahme von 300.000 Euro für das Hauptwohnsitz.

Die Vermögenssteuer ist eine jährliche Steuer, die auf den Gesamtwert Ihres steuerpflichtigen Vermögens ab dem 31. Dezember zahlbar ist. Wenn Sie in Spanien ansässig sind, sind Sie verpflichtet, auf Ihrem Vermögen weltweit besteuert zu werden. Wenn Sie ein Nicht-Resident sind, dann nur auf dem spanischen Vermögen.

Die progressiven Steuersätze reichen von 0,2% bis zu 2,5% auf Vermögen über 10.695.996 Euro. Diese Steuer muss vor Ende Juni des folgenden Jahres eingezahlt werden.

- ▶ Gemeinschaftsgebühren.
- ▶ Liegenschaftssteuer (IBI) und Abfallentsorgung.
- ▶ Strom, Wasser, Gas, Telefon, etc.
- ▶ Hausratsversicherung: Die Gemeinde wird eine eigene Versicherung für die gemeinsamen Elemente haben, aber wir empfehlen Ihnen, Ihre eigene Hausversicherung für Bau und Inhalt zu haben.
- ▶ Unsere Firma verfügt über die zuständigen Spezialisten, um sich um die Berechnung und Bezahlung Ihrer jährlichen Einkommensteuer als Nicht-Ansässigen zu kümmern.



# VERMIETUNG

Nach den seit Mai 2016 geltenden regionalen Gesetzen müssen Immobilien, die für zeitweilige Zwecke für einen Zeitraum von weniger als zwei Monaten vermietet werden, im Tourismusbüro der Landesregierung Andalusien (Junta de Andalucía) registriert werden, vorausgesetzt, dass diese den in den geltenden Rechtsvorschriften grundlegenden Anforderungen entsprechen. In diesem Sinne stehen wir Ihnen zur Verfügung, um den Registrierungsprozess vor der zuständigen Behörde durchzuführen.

# ERRICHTUNG EINES TESTAMENTS IN SPANIEN

Wenn Sie in Spanien Eigentümer einer Immobilie oder Inhaber anderer Vermögen, wie zB: Bankkonten, Lebensversicherungen, Aktien oder Finanzprodukte jeglicher Art sind, ist die Errichtung eines Testaments in Spanien über Ihr spanisches Vermögen sehr empfehlenswert.

Ein spanisches Testament versichert Ihnen eine glatte Verteilung Ihres Vermögens in Spanien und spart Ihnen zukünftige Formalismus, Komplikationen, Verzögerungen und zusätzliche Kosten, die aus dem Nachlass- und Erbschaftsprozess über das in Spanien gelegene Vermögen, da sonst dieses nicht leicht auf Ihre Frau/Ehemann oder Verwandte übertragen wird.

Im letzten Willen und Testament kann der Erblasser das Gesetz seiner Staatsangehörigkeit als das für seinen Nachlass anwendbare Gesetz wählen. Diese Wahl erlaubt es dem Erblasser, sein Vermögen in Spanien stets nach den in den Rechtsvorschriften seiner Staatsangehörigkeit festgelegten Beschränkungen frei zu veräußern. Hierbei vermeidet man Erbschaftsregelungen, die nach spanischem Recht zwingend wären. In dieser Hinsicht ernennt der Erblasser seine Erben und Legatäre und bestimmt die zustehenden Prozentsätze der Erben und die spezifische Güter für die Legatäre.



Andernfalls, d.h. ohne spanisches Testament, ist mit mehr Zeitaufwand und höheren Kosten zu rechnen, die mit dem in Spanien Gültigkeitsprozess eines ausländischen Testaments verbunden sind. Kein Testament zu haben hat zur Folge, dass für die Verteilung des spanischen Vermögens die Anforderungen des Erbschaftsrechts des letzten gewöhnlichen Wohnsitzes vom Erblasser zu erfüllen sind.

Darüber hinaus ermöglicht es dem Erblasser, spezifische Regeln bei der Verteilung des Vermögens festzulegen und einen Testamentsvollstrecker oder Erbschaftsverwalter zu ernennen, der die Erfüllung seiner letzten Wünsche, wie im Willen beschrieben, sicherstellt. Es ist auch eine Gelegenheit, Tutoren für die Kinder zu ernennen, solange diese minderjährig sind.

Zusammenfassend könnte man sagen, dass das spanische Testament den Nachlassprozess und die Vererbung über Ihr spanisches Vermögen schneller, einfacher und weniger kostspielig machen wird.



# DAS TEAM



FELIPE MARTÍNEZ



ARTURO PÉREZ



MARÍA RUBIÑO



ÁNGELA LOMEÑA



LUIS CARBAJO



RAFAEL  
FERNÁNDEZ FIGARES



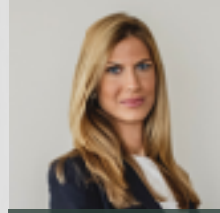
FERNANDO LUQUE



BELTRÁN HERNÁNDEZ



JAVIER FERNÁNDEZ



CRISTINA THIEM



IGNACIO ARIAS



NATALIA ITURBE



PILAR AYUD



LAINÉ TILGASE



ISABEL MARTÍNEZ



MARÍA BEJARANO



LUIS MALDONADO



ALEJANDRO ROY



CARMEN ROMERO



AZAHARA GONZÁLEZ



CHARLOTTA HALLBERG  
SWEDISH PARALEGAL



CLAUDIA KEMPE  
SWEDISH PARALEGAL



SHARON VASQUEZ  
SWEDISH PARALEGAL



EVA VAN HOGEN  
DUTCH PARALEGAL



CAROLINE ROGER  
FRENCH PARALEGAL



OLGA ROMANYUK  
RUSSIAN PARALEGAL



MASHA DELENDIK  
RUSSIAN PARALEGAL

HONESTE VIVERE,  
ALTERUM NON LAEDERE CUIQUE  
SUUM TRIBUERE

DOMICIO ULPIANO | JURISTA ROMANO

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús  
Bloque D 1ª planta  
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga  
Tel.: +34 952 765 000  
Fax: +34 952 764 476  
E-Mail: [marbella@martinezechevarria.com](mailto:marbella@martinezechevarria.com)

FUENGIROLA

Ada. Carmen Sáenz de Tejada S/N  
Edificio S208 - Primera Planta  
29651 - Mijas Costa (Málaga)  
Tel.: +34 952 199 111  
Fax: +34 952 460 612  
E-Mail: [fuengirola@martinezechevarria.com](mailto:fuengirola@martinezechevarria.com)



[martinezechevarria.com](http://martinezechevarria.com)

SPANIEN · PORTUGAL · TÜRKEI · BULGARIEN · RUMÄNIEN