

## Praxis-Tipps für den Immobilienerwerb in Spanien

Spanien ist ein wunderbares Land, das kulturelle und landschaftliche Vielfalt, Schönheit, Anmut, ein vorteilhaftes Klima und Lebensfreude der Menschen bietet. Viele Mittel- und Nordeuropäer hegen daher den innigen Wunsch, eine Immobilie in Spanien zu erwerben. Deutsche, Schweizer, Österreicher, Niederländer und Skandinavier bilden die Mehrheit der ‚Nordländer‘, die auf der Suche nach einem Feriendomizil und/ oder einem neuen Wohnsitz für den Ruhestand Spanien im Visier haben. In diesem Kontext besonders populär sind die Balearen, die Kanarischen Inseln und die südlichen Küsten des Festlandes.

Allerdings ist der Immobilienerwerb in Spanien gerade für Ausländer mit zahlreichen Schwierigkeiten und Risiken für das eigene Portemonnaie und mit ‚Fallstricken‘ verbunden. Daher ist es ratsam, den Immobilienerwerb sorgfältig vorzubereiten und einige Grundregeln zu beachten:

➤ Steuernummer/ N.I.E.

Die N.I.E. sollte frühzeitig beantragt werden. Bei der sogenannten N.I.E. (Número de Identidad de Extranjero) handelt es sich um eine Identifikationsnummer für Ausländer, die benötigt wird, um die beim Kauf anfallende Grunderwerbssteuer und sonstige Steuern bezahlen zu können. Auch Notare verlangen regelmäßig die Vorlage der N.I.E. bzw. der Steuernummer vor notarieller Beurkundung eines Immobilienkaufs. Die Grundsteuer muss innerhalb von 30 Tagen nach dem Immobilienerwerb entrichtet werden. Bei verspäteter Zahlung drohen empfindliche Verzugsgebühren.

Am schnellsten und günstigsten kann die N.I.E. beim für den Käufer zuständigen Konsulat in Deutschland beantragt werden (Dauer ca. 10-14 Tage). Ein ausgefülltes (spanisches) Antragsformular und die beidseitige Kopie eines Personalausweises sind mitzubringen. Für Käufer, die in Nordrhein-Westfalen ihren ersten Wohnsitz haben, ist das spanische Konsulat in Düsseldorf zuständig. Persönliches Erscheinen ist grundsätzlich erforderlich. Alternativ kann auch ein Bevollmächtigter für den potentiellen Immobilienkäufer die Beantragung der N.I.E. erledigen. Die Vollmacht muss durch notarielle Urkunde nachgewiesen sein.

Die N.I.E. kann auch in Spanien beantragt werden. Zuständig sind die örtlichen Polizeibehörden. In Spanien dauert die Bearbeitung des Verfahrens zur Erteilung der N.I.E. etwa 3-6 Wochen.

➤ Vorsicht bei informellen Vorgesprächen und Vorverhandlungen mit dem Immobilienverkäufer!

Auch **ohne notarielle Beurkundung** können in Spanien wirksam Vor-Verträge über den Kauf/ Verkauf einer Immobilie abgeschlossen werden. Vielfach werden Käufern vom Verkäufer oder von Dritten (Agenten/ Maklern) Vorverträge präsentiert, in denen z.B. Anzahlungen festgelegt sind, ohne dass die rechtlichen Folgen einer solchen Vereinbarung für den Käufer ausreichend deutlich werden. Auch **mündliche** Vereinbarungen können Bindungswirkungen, d.h. vertragliche Verpflichtungen für den Käufer begründen. Vor Vertragsschluss sollte daher zunächst stets eine gründliche Vorab-Prüfung durchgeführt werden, die insbesondere folgende Aspekte umfasst:

Ein aktueller Grundbuch- und Kataster-Auszug sollte immer vorliegen.

Ein Grundbuchauszug informiert über die Eigentumsverhältnisse und Belastungen einer Immobilie. Zu beachten ist, dass es auch Belastungen und Eigenschaften gibt, die (noch) nicht im Grundbuch eingetragen sind. Gleichwohl sollte immer die Vorlage eines ganz aktuellen Grundbuchauszugs und des dazugehörigen Katasterblatts verlangt werden. Je aktueller desto besser. – Also vorzugsweise einen Auszug vom Vortag als vom letzten Monat verlangen.

Verfügungsbefugnis des Verkäufers/ Belastungen:

Ist der Verkäufer Eigentümer der Immobilie?

Darf dieser alleine verkaufen? Wenn nicht, liegen entsprechende Vollmachten vor?

Bestehen Verfügungsbeschränkungen z.B. durch privatrechtliche Verträge und/ oder behördliche Maßnahmen? – Dazu gehören Vorkaufsrechte der öffentlichen Hand und/ oder eines Mieters oder das Embargo der Finanzbehörden wegen Steuerschulden auf dem Objekt, für das dieses haftet.

Bei Wohneigentum mit gemeinschaftlicher Nutzung des Objekts (Eigentumswohnungen):

Bestehen Zahlungsrückstände hinsichtlich der Eigentümerumlage?

Bei Wohnimmobilien: Liegt eine Bewohnbarkeits-Bescheinigung vor?

- Vorsicht beim Gebrauch von Formularverträgen, die der Verkäufer präsentiert!

Vordrucke, die der Verkäufer verwendet, erscheinen wegen ihrer Kürze und Struktur zunächst praktisch, sind aber regelmäßig nicht ausgewogen und benachteiligen naturgemäß den Käufer. Anders als in Deutschland fehlt es im spanischen Recht an einem AGB-Gesetz, dass bei Formularverträgen zumindest einen gewissen Schutz bietet. Eine **individuelle Vertragsgestaltung** ist daher regelmäßig empfehlenswert. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass Eigenschaften und Zusicherungen z.B. hinsichtlich der Nutzung/ Bebaubarkeit und Grundstücksgröße vertraglich genau definiert und in geeigneter Weise nachgewiesen werden. Zudem sind Gewährleistungen und Garantien des Verkäufers zu regeln und ggf. vertraglich abzusichern (Sicherheitsleistung/ Bürgschaften).

Bei Käufen von im Bau befindlichen oder gar erst in der Planungsphase befindlichen Objekten („Kauf auf Basis eines Prospekts“) ist zudem sicherzustellen, dass etwaige Anzahlungen durch werthaltige Bankbürgschaften abgesichert werden. Gleiches kann im Einzelfall für Garantien und Gewährleistungen, die präzise zu definieren sind, in Betracht kommen. Wichtig ist dies insbesondere im Insolvenzfall oder bei Zahlungsschwierigkeiten auf der Verkäuferseite und/ oder bei den involvierten Baufirmen/ Zulieferern. Zahlreiche nur in Teilen fertiggestellte Investitionsruinen in Spanien in Form von Wohnanlagen und Einzelimmobilien sollten hier mahndendes Beispiel sein.

Ist eine Bank zwecks Finanzierung involviert, wird diese normalerweise einzelne Aspekte und Risiken des Immobilienkaufs von sich aus prüfen und entsprechende Nachweise verlangen. Auf die Vollständigkeit dieser Risiko-Prüfung kann man sich aber als Käufer nicht verlassen. Denn die Bank prüft regelmäßig nur die Punkte, die in ihrem Eigeninteresse liegen. Diese sind mit den Interessen des Käufers nicht bzw. nur in Teilen identisch.

- Erbschaftssteuerliche Konsequenzen bereits beim Kauf berücksichtigen!

Jede Immobilie wechselt irgendwann den Besitzer. Dieser Realität sollte man angesichts einer tendenziell hohen erbschaftssteuerlichen Belastung in Spanien möglichst bereits beim Erwerb einer Immobilie Rechnung tragen. Die am 17.08.2015 in Kraft getretene Europäische Erbrechtsverordnung, die nunmehr für Residenten ein Wahlrecht hinsichtlich des anzuwendenden Erbrechts ermöglicht, ändert nichts an der erbschaftssteuerlichen Belastung in Spanien. Anders als vielfach wahrgenommen, regelt die neue Verordnung nämlich nur das Erbrecht, nicht das Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuerrecht.

- Nebenkosten beachten!

Der Immobilienerwerb in Spanien ist regelmäßig mit Nebenkosten und Steuerverpflichtungen verbunden. Den größten Posten bildet wie auch in Deutschland und anderen Ländern die Grunderwerbssteuer bzw. die Umsatzsteuer. Die Nebenkosten sollten vorab kalkuliert und ggf. bei der Finanzierung berücksichtigt werden.

Notar- und Registerkosten belaufen sich je nach Objekt auf ca. 1-2% der Kaufsumme bzw. des Verkehrswertes. Bei Immobilien zur privaten Nutzung (Wohnimmobilien) fällt die Grunderwerbssteuer, bei Neubauten und gewerblichen Objekten stattdessen die Umsatzsteuer an. Die Höhe der Grunderwerbssteuer ist in den spanischen Regionen unterschiedlich und liegt bei ca. 7-10%. Die Umsatzsteuer liegt je nach Objekt bei 10% oder 21%. Auf den Kanarischen Inseln gelten im Regelfall reduzierte Steuersätze.

Hinzuzurechnen sind die Kosten für die rechtliche und steuerliche Beratung. Deren Höhe hängt vom Einzelfall ab.

- Experten-Rat einholen

Die Praxis zeigt, dass der Immobilienerwerb in Spanien ein **komplexes Vorhaben** ist und für den ausländischen Käufer **erhebliche Risiken** und Schwierigkeiten in sich birgt. Die vorgenannten Aspekte stellen nur einen Teil der Themen dar, die beim Immobilienerwerb in Spanien relevant sein können und zu berücksichtigen sind. Die aufgezeigten Risiken können den Traum von der eigenen Immobilie in Spanien schnell zum kostspieligen Alptraum werden lassen.

Daher ist die **präventiv angelegte Beratung** und Begleitung durch einen erfahrenen und mit den lokalen Gegebenheiten vertrauten Rechtsanwalt ratsam. Die Einschaltung eines fachkundigen Rechtsanwalts stellt sicher, dass beim Immobilienkauf in Spanien rechtlichen wie steuerlichen Gesichtspunkten gleichermaßen adäquat Rechnung getragen werden kann.