

Der Kaufprozess beginnt in dem Moment, in dem sich Käufer und Verkäufer nach der Kauf- und Verkaufsvereinbarung die Hände schütteln oder nachdem der Käufer das Immobilienbüro, falls dieses das Geschäft vermittelt, über seine Kaufabsicht informiert hat.

Von diesem Moment an ist der Verkauf aus theoretisch-rechtlicher Sicht vollendet. Es gibt jedoch eine wiederholte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, wonach die Bestätigung des Verkaufs mit der Unterzeichnung eines Vertrags und, noch besser, mit der Unterzeichnung eines Vertrags und einer kleinen Anzahlung gegeben ist.

Auf den Balearen ist es üblich, dass zwischen Verkäufer und Käufer ein Kaufoptionsvertrag abgeschlossen wird. Ab diesem Moment sollten Sie die Dienste eines Anwalts in Anspruch nehmen, der, anders als in Deutschland, wo der Notar eine viel wichtigere Rolle einnimmt, Ihre Interessen im gesamten Prozess vertritt, von den Verhandlungen dieses Vertrags bis schließlich zur Eintragung der öffentlichen Urkunde zu Ihren Gunsten im Grundbuch.

Ihr Anwalt sollte die folgenden Schritte befolgen:

1. Rechtliche Untersuchung der Immobilie:

– Das spanische Grundbuchamt hat den gleichen Wert wie das deutsche Grundbuchamt. So sollte auf jedem Falle ein Grundbuchauszug beantragt werden um festzustellen, ob der Verkäufer auch effektiv der Eigentümer ist und um zu sehen, ob die Immobilie belastet ist.
– Vor allem bei Einfamilienhäusern sollte man einen Einblick in die offiziellen Baudokumente erhalten und bei der Baubehörde der Stadtverwaltung Einsicht in die Bauakte nehmen, um sicher zu stellen, dass alle Bauten aufgrund einer Baugenehmigung erstellt worden sind.
– Im Falle, dass man ein Grundstück kaufen will, um danach ein Haus darauf zu erstellen, unabhängig, ob dieses sich

Sicherer Immobilienerwerb mit optimaler Betreuung

Viele Personen möchten gerne den Traum einer Immobilie auf Mallorca verwirklichen, wollen aber die Gewissheit haben, dass deren Investition sicher angelegt ist. In diesem Artikel zeigen wir die verschiedenen Schritte auf, die bei dem Kauf einer Immobilie berücksichtigt werden sollten.

in einem städtischen oder ländlichen Gebiet befindet, sollte auf jeden Fall bei der zuständigen Baubehörde untersucht werden, ob es sich wirklich um ein Baugrundstück handelt und ob das Haus auch genehmigt werden kann.

2. Aufsetzung und Unterzeichnung eines Privatvertrages: Aufgrund diesem legen Verkäufer und Käufer alle ihre vereinbarten Kaufkonditionen schriftlich fest: Den Kaufpreis, die Höhe der Anzahlung, die Frist zur Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde, Relation der Dokumente, die dem Käufer durch den Verkäufer von der Immobilie zu übergeben sind, und so weiter.

Aufgrund dieses Dokuments binden sich die Vertragspartner, wodurch der Verkäufer nicht anderweitig die Immobilie an einen Dritten verkaufen kann, da dies eine strafbare Handlung darstellen würde.

Es gibt zwei Garantien für den Käufer, die hier kurz erläutert werden: 1. Der Käufer kann im Falle, dass der Verkäufer nicht verkaufen will, wählen zwischen der Erfüllung des Vertrages (das Geld wird gerichtlich hinterlegt und es wird eine Urkunde des Richters über die Herkunft verlangt; die Optionsprämie wird bei einem Notar hinterlegt) oder der Auflösung des Vertrages, in diesem Fall muss der Verkäufer dem Käufer die Anzahlung plus einen weiteren gleichen Betrag als Entschädigung zurückgeben, und 2. Der Käufer hat das Recht, die Optionsprämie auf einem notariellen Konto zu hinterlegen, das die Sicherheit dieses Geldes garantiert, bis der Kaufvertrag erteilt wird. Wenn jedoch der Käufer

von dem Kauf Abstand nehmen sollte, würde dieser seine geleistete Anzahlung zugunsten des Verkäufers verlieren.

3. Zwischen der Unterzeichnung des Privatvertrages und der notariellen Kaufurkunde sollte überprüft werden, ob die Immobilie sich auf dem Laufenden befindet bei allen Steuern bei der Stadtverwaltung sowie auf dem Laufenden bei den verschiedenen Dienstleistungsabgaben wie etwa Strom oder Wasser. Auch sollte die Ausländersteuer-Nummer der Käufer beantragt werden, eine Nummer, die jeder Ausländer der in Spanien Rechte und Pflichten besitzt, vorweisen muss.

Es sollte ebenso die Löschung der eventuell im Grundbuchamt eingetragenen Lasten organisiert werden, damit diese bei Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde gelöscht werden können und somit der Käufer eine lastenfreie Immobilie erwirbt. In den meisten Fällen setzt sich der Anwalt des Käufers mit der Bank in Verbindung, die ein Darlehen zu seinen Gunsten hat, damit diese bei der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde vor dem Notar erscheint und gegen Zahlung der Hypothekengebühr die entsprechende Löschungsurkunde unterzeichnet, deren Eintragungskosten vollständig durch den Verkäufer zu tragen sind.

4. Schlussendlich findet die Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde statt. Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten Sie den Anwalt um eine Übersetzung des Vertrages ins Deutsche. Mit der Unterzeichnung des Vertrages muss der Rest des Kaufpreises bezahlt werden, was den Käufer berechtigt, die

Schlüssel für die Immobilie zu erhalten.

Der größte Unterschied bei dem Immobilienerwerb zwischen Deutschland und Spanien ist folgender: In Deutschland werden Sie Eigentümer der Immobilie, wenn die Kaufurkunde im Grundbuchamt eingetragen ist. In Spanien hingegen, werden Sie Eigentümer der Immobilie, wenn die Kaufurkunde unterzeichnet wird, und der gesamte Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt werden muss.

5. Nach Unterzeichnung fallen für den Käufer folgende Ausgaben und Steuern an: Die Notargebühren, die Grunderwerbsteuer (welche heute ab acht Prozent bei einem Kaufpreis bis zu 400.000 Euro liegt, danach progressiv ist) oder der 1,5-prozentigen Stempelsteuer für den Fall, dass es sich um einen Kauf eines Neubaus handeln sollte, in deren Falle zehn Prozent Mehrwertsteuer an den Verkäufer gezahlt werden muss, sowie der Grundbuchamtsgebühren. Einzig die sogenannte Wertzuwachssteuer muss der Verkäufer zahlen.

6. Nach Kauf der Immobilie sind Sie verpflichtet jährliche verschiedene Steuern in Spanien abzuführen. Zusammenfassend handelt es sich um nachstehende:
– Kommunale Steuern: Die jährliche Grundsteuer, die Müllabgaben und, falls Sie ein Auto mit spanischem Kennzeichen besitzen sollten, die KFZ-Steuer.
– staatliche Steuern: Hier muss zwischen zwei Steuern unterschieden werden, wenn Sie die Immobilie auf Ihrem Namen gekauft haben. Erste Steuer ist die sogenannte Einkommensteuer für den Eigenge-

brauch der Immobilie. Grundlage zur Berechnung dieser Steuer ist der Katasterwert der Immobilie, der immer sehr viel niedriger als der Erwerbswert ist.

Zweite Steuer ist die Vermögensteuer. Derzeit existiert ein Freibetrag auf den Balearen in Höhe von 700.000 Euro für jede im Grundbuchamt eingetragene natürliche Person.

Da die Vermögensteuer sehr hoch ausfallen kann, vor allem bei hochwertigen, teuren Immobilien, werden wir oft gefragt, wie die Abführung dieser vermiedenen werden kann.

Eine Art der Minderung der Vermögensteuer ist die Aufnahme eines Darlehens, welches im Grundbuchamt eingetragen werden kann, aber nicht muss. Dieses Darlehen kann entweder durch eine Bank oder durch eine eigene Firma, zum Beispiel aus Deutschland, erteilt werden. Falls eine spanische Bank dieses Darlehen erteilen sollte, würde dieses auf jeden Fall im Grundbuchamt eingetragen werden. Falls jedoch das Darlehen aufgrund einer Eigenfinanzierung erteilt werden sollte, ist eine grundbuchamtliche Eintragung nicht zwingend notwendig. Vorteil dieser zweiten Darlehensvariante wäre, dass man die Frist der Rückzahlung der geliehenen Summe frei bestimmen oder etwa einzig die Rückzahlung von Zinsen vereinbaren kann. Dabei ist zu beachten, dass die Zahlenden Zinsen gemäß dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Spanien in Deutschland zu versteuern wären. In diesem Falle muss ein Darlehensvertrag, wenn auch privatschriftlich, unterzeichnet werden, damit dem Fi-

nanzamt diese Belastung nachgewiesen werden kann.

Eine andere Möglichkeit die Vermögensteuer zu umgehen wäre, die Immobilie direkt auf den Namen einer deutschen Gesellschaft zu kaufen. Besteht das Vermögen zu mindestens 50 Prozent direkt oder indirekt aus in Spanien gelegenen unbeweglichem Vermögen, sieht die spanische Gesetzgebung dies nicht als Steueratbestand an, so dass keine Vermögenssteuer anfällt.

Ein weiterer Vorteil des Kaufs einer Immobilie über eine deutsche Firma ist, dass eine Einkommenssteuererklärung wegen Eigengebrauch der Immobilie nicht eingereicht werden muss. Dies macht vor allem bei Immobilien ab einer Million aufwärts Sinn.

7. Eintragung der Kaufurkunde im Grundbuchamt:

Nach der Abholung der 1. Ausfertigung der öffentlichen Verkaufsurkunde und der Zahlung der entsprechenden, oben genannten Steuern, wird das Original der Urkunde dem Grundbuchamt zugestellt, das uns die Gebühren mitteilt und vor der Eintragung prüft, ob die Urkunde keine Formfehler, fehlende Unterlagen, die der Urkunde beigefügt werden müssen, und so weiter aufweist. Sobald dieser Prozess abgeschlossen ist, was im Durchschnitt etwa vier Wochen dauern kann, wird der Vorgang mit der endgültigen Registrierung der Urkunde im Grundbuchamt abgeschlossen.

8. Anmeldung oder Um-

meldung der verschiedenen Dienstleistungen: Nach Unterzeichnung der notariellen Urkunde müssen durch die Käufer die verschiedenen Dienstleistungsverträge auf deren Namen umgemeldet und eine Einzugsermächtigung auf einem Konto eingerichtet werden.

Jaime Lamas
Abogado
Despacho Lamas
C/ Sindicat, 69, 10º
07002 Palma de Mallorca
0034 971720202
www.despacholamas.com

Beeindruckender Ausblick über
Palma: Rechtsanwalt
Jaime Lamas in seinem Büro im
10. Stock. Foto: P. Lozano

Der Rechtsanwalt Jaime Lamas gilt als Experte in Sachen Immobilienkauf. Das Mallorca Magazin hat ihn und sein Team in den Räumlichkeiten der Kanzlei in Palmas Stadtzentrum besucht und bei einer atemberaubenden Aussicht über verschiedene aktuelle Themen gesprochen.



Immobilienkauf lohnt sich nach wie vor

PR-ARTIKEL

Seit mehr als 30 Jahren ist die Kanzlei Lamas eine der führenden Anwaltskanzleien für die rechtliche und steuerliche Beratung beim Kauf und Verkauf von Immobilien auf den Balearen, insbesondere auf Mallorca. Die Kanzlei deckt die rechtliche und steuerliche Planung zur Optimierung des Kaufs und Verkaufs ab, sowie alle Fragen, die EU-Bürger auf Mallorca betreffen, wie zum Beispiel Erbrecht, Städtebaurecht, Recht der Eigentümergemeinschaft und Verhandlungen mit öffentlichen und privaten Verwaltungen. Die Kanzlei hat im Laufe der Jahre Tausende von Kunden beraten, vom kleinen Investor, der eine kleine Wohnung sucht, um kurze Zeit auf unserer Insel zu verbringen, bis zur Beratung einiger der wichtigsten Verkäufe und Käufe, die in den letzten Jahren auf der Insel stattgefunden haben. Der gute Service hat zu diesem guten Namen geführt und das Bü-

ro hat vor einem Jahr sein 30-jähriges Jubiläum gefeiert.

Ihr Gründer, der Rechtsanwalt Jaime Lamas, der auf Mallorca aus einer Familie angesehener Anwälte und Diplomaten stammt, erhielt seine Ausbildung an der renommierten Jesuitenschule in Palma und setzte seine Universitätsstudien in Palma, Barcelona und Wien fort, wo er Jura studierte und einen Master in Außenhandel absolvierte. Nach Abschluss seines Studiums arbeitete er über den Rotary Club in einer renommierten Notar- und Rechtsanwaltskanzlei in Hannover, wo er aus erster Hand die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen dem Immobilienrecht in Spanien und Deutschland kennenlernen konnte. Nach seiner Rückkehr nach Spanien begann er als praktizierender Anwalt in der Kanzlei eines Verwandten zu arbeiten und eröffnete 1989 seine

eigene Kanzlei. Jaime Lamas hat Tausende von Kunden und Unternehmen vertreten, die auf den Balearen investiert haben, hat verschiedene Vorträge und Seminare in Spanien, Deutschland, Österreich und der Schweiz gehalten und zehn Jahre lang Österreich als Honorar-Vizekonsul für die Balearen vertreten.

Mallorca Magazin: Was wären nach diesen mehr als 30 Jahren die wichtigsten Veränderungen, die sich beim Kauf und Verkauf von Immobilien auf unseren Inseln ergeben haben?

Jaime Lamas: Es gab große Änderungen. Das spanische Recht nähert sich in Bezug auf Garantien beim Kauf immer mehr dem deutschen Recht an. So ist es zum Beispiel mittlerweile üblich, dass der Preis, der als Anzahlung für die Reservierung einer Immobilie bei einem Verkauf gezahlt wird, bei einem Notar hinterlegt wird. Obwohl

in Spanien das Gewicht der gesamten Verhandlung des Kaufs und Verkaufs, der Vorbereitung von privaten Verträgen und öffentlichen Urkunden, der Beratung bei der Steuerplanung, der Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Immobilie immer noch in den Händen des Anwalts liegt, hat sich der Notar und seine Funktion als Urkundsbeamter dem deutschen Recht angenähert.

MM: Ist es Ihrer Meinung nach immer noch ein gutes Geschäft, eine Immobilie auf Mallorca zu kaufen?

Jaime Lamas: Kein Zweifel. Schauen Sie sich nur die wirtschaftlichen Gewinne an, die im Laufe der Jahre erzielt wurden, wenn man sich zum Verkauf entschlossen hat. Der Anstieg der Immobilienpreise ist eine unbestreitbare Tatsache. In einigen Gegenden Mallorcas gibt es einen konstanten Wertzuwachs von mehr als zehn Prozent pro Jahr, wenn nicht

mehr, ohne die Nutzung der Immobilien zu berücksichtigen.

MM: Wie wird sich Ihrer Meinung nach die Entwicklung der Kaufpreise auf den Balearen, insbesondere auf Mallorca und Ibiza, darstellen?

Jaime Lamas: Die Antwort ist meiner Meinung nach einfach. Der Schutz des Grundstücks, deren Baulimitierungen, ist heute eine Tatsache und gesetzlich geschützt. In der heutigen Zeit einen Neubau zu erstellen, ist bereits kompliziert. Zudem werden die Preise weiter steigen, mehr oder weniger stark, je nachdem, in welcher Gegend man logischerweise kauft.

Damit unsere Inseln als Zweitwohnsitz attraktiv sind, ist es wichtig, dass der Staat sich bemüht, die Infrastruktur zu modernisieren, vor allem im Bereich der Straßen und der Umwelt, und dass das spanische Finanzamt die Steuern senkt, nicht

nur für den Kauf oder Verkauf, sondern auch für die Instandhaltung des Eigentums. Bestes Beispiel ist die Vermögenssteuer für Immobilien über 700.000 Euro. Es ist absurd, dass ein Ausländer, der in unserem Gemeinwesen investiert und Wohlstand schafft, verpflichtet ist, diese Steuer zu zahlen. Obwohl es legale Wege gibt, die Zahlung dieser Steuer zu vermeiden, sollte dieses Problem nicht bestehen.

Im Übrigen, und ich bin ein Mallorquiner, der die ganze Welt bereist hat, sind unsere Inseln aufgrund ihres Klimas, ihrer Landschaft, ihrer Kultur, ihrer Gastronomie und so weiter immer noch ohne Zweifel einer der Orte mit der besten Lebensqualität.

*Jaime Lamas
Abogado
Despacho Lamas
C/ Sindicat, 69, 10º
07002 Palma de Mallorca
0034 971720202
www.despacholamas.com*