



Kauf einer Immobilie auf Mallorca. Risikovermeidung

- Due Dilligence: „Sorgfältige Prüfung“ als Basis
- Praxisnahe Hinweise zum Erwerb einer Ferienimmobilie

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen

Mit 80 Mitarbeitern, davon 16 Steuerberater
und Rechtsanwälte, sind wir Ihre deutschsprachigen Partner
auf Mallorca und in Spanien.

Inhalt

1.	DUE DILIGENCE - Risikominimierung beim Kauf und Verkauf	4
1.1	Gründe und Zielsetzung für eine „sorgfältige Prüfung“	5
1.1.1	Aus Verkäufersicht.....	6
1.1.2	Aus Käufersicht	6
1.2	Bestandteile und Ablauf einer Due Diligence	7
1.2.1	Rechtliche Sorgfaltsprüfung	8
1.2.2	Baurechtliche Sorgfaltsprüfung	14
1.2.3	Bautechnische Sorgfaltsprüfung (als extra)	20
1.2.4	Steuerrechtliche Prüfung	22
2.	DATENRAUM – effizientere, kooperativere und datensichere Prüfung	25
3.	Resultat der Prüfung und Gang zum Notar.....	25
3.1	Die Funktion und die Pflichten des Notars in Spanien	26
3.2	Typische Einbehalte in der Kaufurkunde	26
3.2.1	3 % - Nichtresidentensteuer	26
3.2.2	Plusvalia (Wertzuwachssteuer).....	26
4.	Abschluss der Transaktion.....	27
5.	Betreuung und Pflichten nach dem Kauf/Verkauf	28
5.1	Einkommenssteuerpflichten bei Selbstnutzung	28
5.2	Einkommenssteuererklärung bei Vermietung	28
5.3	Einrichtung eines elektronischen Postfaches und Zustelladressen	28
5.4	Gewinnsteuererklärung	28
6.	TOP NEWS aus dem Immobilienrecht seit 2022	29
7.	Ansprechpartner	30
8.	Kontaktanfrage	31

1. DUE DILIGENCE - Risikominimierung beim Kauf und Verkauf

Verfügungen über Rückbauten oder Abriss von illegalen Bauten können den Traum vom Leben am Mittelmeer schnell zum Albtraum werden lassen. Auch ein sogenannter Bestandsschutz kann nicht als „Persilschein“ betrachtet werden. Eine sorgfältige zivil- und baurechtliche und bautechnische Prüfung der Wunschimmobilie – vor dem Notartermin - sollte unbedingt erfolgen. Die Findung einer sowohl steuerlich optimierten als auch länderübergreifenden Erwerbsstruktur im Vorfeld gehört zum Gesamtpaket.

Es ist kein Geheimnis, dass auf den Balearen so manche Immobilie nicht unbedingt alle baurechtlichen Vorschriften erfüllt. Mannigfaltige Rückbauten und/oder Abrissverfügungen sind auch behördlich teilweise ergangen und kontrolliert umgesetzt worden. Jeder, der sich mit dem Erwerb einer Immobilie auf diesen wunderbaren Inseln auseinandersetzt, sollte vor dem finalen Kauf eine „Sorgfältige Prüfung“ (Due Diligence) der Immobilie durchführen. Egal ob ein Options- oder Arrasvertrag abgeschlossen wurde oder nicht, dieser Schritt ist ein entscheidender, der vor dem notariellen Erwerb einer Immobilie vorgenommen werden sollte. Leider liefert der Grundbuchauszug keine Gewissheit ob eine Immobilie legal ist oder illegale Teilbereiche aufweist. Ein weiterer Grund ist, dass nach dem Kauf einer Immobilie in Spanien die Möglichkeiten des Erwerbes hinsichtlich Rücktritt, Minderung und Schadensersatz beschränkt sind. Nur durch eine sorgfältige Prüfung vor dem Kauf der Immobilie kann ein möglicher Schaden abgewendet werden. Im Folgenden haben wir die wesentlichen Inhalte dieser dargestellt.

Durch die tägliche Praxisnähe und Beratungserfahrung seit mehr als 20 Jahren haben wir trotz ausklingender Pandemie fundierte Hinweise auf einen Boom im balearischen Immobilienmarkt beobachten können. So hat beispielsweise im Jahre 2020 die Hauptstadt Palma Zuwächse von bis zu 42%, der Südwesten der Insel knapp 38% bei einer Durchschnittsinvestition von 1.500.000 € aufweisen können.

So ist es beim Entschluss eine Immobilie auf Mallorca zu erwerben ratsam auf handelnde Personen vor Ort zurückgreifen zu können, die die lokale Sprache beherrschen, mit den Gepflogenheiten, Besonderheiten und der Kultur der Region vertraut sind die rechtlichen Umstände zutreffend zu beurteilen. Diese Faktoren tragen nicht nur der Rechtssicherheit Rechnung sondern erlauben insbesondere die vorgefundenen Umstände vertrauensvoll an ein optimales Vermögensplanungsstrukturbild anzubinden.

1.1 Gründe und Zielsetzung für eine „sorgfältige Prüfung“

Die „Due Diligence“ dient der Prüfung und Bewertung einer Immobilie im Rahmen einer Transaktion durch einen potenziellen Käufer. Der Begriff kommt eigentlich aus dem US-amerikanischen Kapitalmarkt- und Anlegerschutz (securities laws). Wir kennen ihn auch aus dem zivilrechtlichen Haftungsrecht in der Form der Fahrlässigkeit. Demnach handelt fahrlässig, wer nicht „die im Verkehr gebotene Sorgfalt“ angewendet hat. Diese Fahrlässigkeit sollte man somit bei einem Immobilienkauf, aber auch Verkauf vermeiden, da man sich in diesem Fall das eigene Verschulden der Nichtüberprüfung anrechnen lassen müsste und das kann unter Umständen teuer werden.

Ziel der Due Diligence ist es somit eine detaillierte und systematische Analyse von qualitativen und quantitativen Informationen und Daten eines Objektes zu erlangen. Somit wird die Informationsasymmetrie zwischen zwei Parteien vermindert und die Qualität von Entscheidungsgrundlagen erhöht. Bei dem zu prüfenden Objekt kann es sich um eine Immobilie, ein Bauprojekt, ein Grundstück oder sogar um ein ganzes Portfolio von Objekten handeln. Nur mit Hilfe dieser Prüfung werden die Risiken transparenter und fassbarer.

Die Due Diligence kann je nach Anlass und Kundenbedürfnis in der Breite unterschiedlich ausgelegt werden, sodass nur einzelne Elemente geprüft werden, oder in der Tiefe, was wiederum eine Zeit- oder/und Kostenfrage ist.

Immobilientransaktionen gleich welcher Art sind grundsätzlich von Informationsdefiziten geprägt. Das Hauptziel einer Due Diligence ist die Risikominimierung bei der geplanten Transaktion und die Bewertung der damit verbundenen Investitionen. Diese Risiken können in zwei Größen aufgeteilt werden: Einerseits in die Höhe der Eintrittswahrscheinlichkeit und andererseits in die Höhe des Schadens, der daraus resultieren kann. Die Zielsetzung jeder Due Diligence ist die Offenlegung aller relevanten Fakten, um die Grundlagen für eine Entscheidung zu liefern um danach keine Überraschung zu erleben. Unterziele einer Due Diligence können sein:

- ▶ Risikobewusstsein
- ▶ Risikominimierung
- ▶ Aufdeckung von verborgenen Chancen und/oder Risiken
- ▶ Grundlage für die Bewertung und somit zur Kaufpreisfindung
- ▶ Aufdeckung von versteckten Kostenverursachern

- ▶ Aufzeigen von Verhandlungspotenzialen bei der Kaufpreisfindung
- ▶ Sachverhalte, die im Kaufvertrag geregelt werden müssen
- ▶ Aufdeckung von Zukunftspotenzialen
- ▶ Grundlagen für die Investitionsentscheidung
- ▶ Beweissicherung für eventuelle Gewährleistungsansprüche

1.1.1 Aus Verkäufersicht

Als Auftraggeber der Due Diligence können der Verkäufer oder der Käufer auftreten. Je nach Auftraggeber hat die Prüfung einen anderen Sinn und Zweck. Der Verkäufer (Vendor) verfolgt zwei Ziele mit der Due Diligence:

Einerseits erhält er dank der Durchführung des Prozesses eine verlässliche Datenbasis mit allen Detailkenntnissen und kann daraus die Verkaufschancen und -risiken der Immobilie bewerten. Problematisch bei der Datenbeschaffung ist, dass die meisten Eigentümer nicht über verlässliche Daten und die aktuellsten Unterlagen verfügen, die notwendig sind, um eine saubere Verkäufer Due-Diligence durchzuführen. Meistens müssen die erforderlichen Unterlagen unter erheblichem Zeitaufwand besorgt und entsprechend aufbereitet werden. Je nach Tragweite der Erkenntnisse der Due Diligence können daher Maßnahmen ergriffen werden, um mögliche kritische Tatbestände (sog. Dealbreaker) zu bereinigen, noch bevor die Immobilie zum Verkauf angeboten wird.

Andererseits verfolgt er das Ziel, eine vollständig erarbeitete Grundlage für den Verkauf zu erhalten, um die sauber dokumentierten Unterlagen in unserem für ihn gesicherten Datenraum den/dem Kaufinteressent(en) zu präsentieren und dadurch ein besseres Angebot zu erhalten.

1.1.2 Aus Käufersicht

Je nach Käufer und Objekt werden die Schwerpunkte in der Due Diligence unterschieden. Eine wesentliche Aufgabe besteht in der Überprüfung der Unterlagen auf ihre Vollständigkeit. Der Käufer erhält mit der Due Diligence Erkenntnisse über Risiken, die mit der Immobilie verbunden sind. Darauf kann er dann seine Kaufstrategie stützen, kritische Punkte ermitteln, welche dann Einfluss auf die Ermittlung eines möglichen Kaufpreises haben, sollte dieser nicht schon im Vorhinein vereinbart worden sein. Durch unseren Bericht oder die gewonnenen Erkenntnisse kann auch die grundsätzliche unternehmerische Entscheidung beeinflusst werden.

Ein Kaufinteressent würde zum Beispiel die Immobilie besichtigen, den Zustand begutachten (diesen Vorgang bezeichnet man als Teil der „Technischen Due Diligence“), anschließend das Eigentumsregister prüfen (das wäre dann ein Teil der „Rechtlichen Due Diligence“), sich über die laufenden Kosten informieren (das wäre dann ein Teil der „Finanziellen Due Diligence“), usw.

Vor allem beim Kauf größerer Immobilien spielt auch aufgrund der teilweise bekannten baurechtlichen Unsicherheiten die Due Diligence seit Jahren eine große Rolle. Der Einsatz der richtigen neutralen Berater – insbesondere nicht solcher Berater, die in einem Abhängigkeitsverhältnis zum Makler oder Verkäufer stehen (Empfehlungen sind damit nicht gemeint) – und der richtigen Werkzeuge verleiht solchen Abläufen hinsichtlich der Sicherheit, Laufzeit und Kosteneffizienz einen erheblichen Mehrwert.

1.2 Bestandteile und Ablauf einer Due Diligence

Eine Due Diligence kann in verschiedene Phasen des Kaufes durchgeführt werden. Aufgrund der sehr verbreiteten und üblichen Vorgangsweisen in Spanien haben sich die folgenden Arten von Due-Diligence-Prozessen für einen Käufer herausgebildet:

Bei dieser Analyse werden Informationen vom Makler und öffentlich verfügbare Daten als Basis-Informationen genutzt. Ziel dieser auch als „outside-in“ bezeichneten Due Diligence ist die Identifizierung erster kritischer Tatsachen. In dieser Phase wird der Käufer auch mehrere Immobilien darauf überprüfen, ob sie seiner Zielvorstellung entsprechen. Wenn dann die Zielimmobilie identifiziert ist, wird in Spanien i.d.R. ein Optionsvertrag bzw. ein Arrasvertrag (dazu weiter unten) erstellt und unterschrieben, der dann in die weiterführende Phase überleitet.

Im Rahmen der Anforderung und der Einsichtnahme in die bereitgestellten – oder auch zu beschaffenden – Dokumente erstellen unsere Rechtsanwälte, Architekten und Steuerberater einen „Bericht – Sorgfältige Prüfung“. Je nach dem Volumen der Transaktion kann dieser einen recht unterschiedlichen Umfang aufweisen, hat aber in der Regel immer denselben strukturellen Aufbau.

Dazu gehören insbesondere die folgenden Punkte:

- ▶ Beschreibung des Prüfungsauftrags und –umfangs
- ▶ Grundsätzliche Informationen über die beabsichtigte Transaktion
- ▶ Kernberichte zu den Analysen:
 - ▶ Rechtliche Prüfung
 - ▶ Baurechtliche & technische Prüfung
 - ▶ Finanzielle & steuerliche Prüfung
 - ▶ Gestaltungsberatung
 - ▶ Zusammenfassung des Ergebnisses und Handlungsempfehlung
 - ▶ Erstellung des zivilrechtlichen und steuerlichen Konzeptes

1.2.1 Rechtliche Sorgfaltsprüfung

Bestandsaufnahme Dokumentation

Im Rahmen der rechtlichen Prüfung wird eine umfassende Bestandsaufnahme sowohl der externen als auch der internen Rechtsverhältnisse der Immobilie dargestellt. Die rechtliche Prüfung stellt eine Art Fundament des gesamten Prozesses der „Sorgfältigen Prüfung“ dar, um andere Teilanalysen wie z.B. die finanzielle und steuerrechtliche Prüfung abzusichern. Die primäre Aufgabe ist die Risikoidentifizierung im Bereich der Umsetzbarkeit der geplanten nachhaltigen Nutzung der Immobilie. Im Folgenden nennen wir einige wesentliche Prüffelder der rechtlichen Prüfung, wovon sich die meisten Punkte schon aus der Einsichtnahme in den Grundbuchauszug oder den Katasterauszug ergeben.

Prüfung von Lasten, Belastungen (Hypotheken , Mietrecht, Vorkaufsrechte, Nießbrauch)

Vorkaufsrechte: Im spanischen Recht kennen wir vertragliche und gesetzliche Vorkaufsrechte. Bei den vertraglichen Vorkaufsrechten wird in der Praxis meistens ein Options- oder Arrasvertrag eingesetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Optionsvertrag und auch ein Arrasvertrag, abhängig von seiner Ausgestaltung, ein einklagbares Recht erteilen kann. Dies schützt natürlich nicht davor, dass ein Betrüger mehrere Optionsverträge mit verschiedenen Interessenten über ein- und dasselbe Objekt abschließt, ohne dass dies für die eine oder andere Partei in irgendeiner Art und Weise erkenntlich wäre.

Vorkaufsrecht des Mieters: Ley 29/1994 de 24 noviembre de arrendamientos urbanos (spanisches Gesetz über städt- ische Vermietung) räumt dem Mieter einer Wohnung ein umfangreiches Ankaufs- und Vorkaufsrecht ein.

Vorkaufsrecht des Miteigentümers: Miteigentümer einer gemeinsamen Sache, also auch eines Grundstückes oder Apparte- ments, haben ein Vorkaufsrecht. Beim Erwerb von Grundstücken, die zum Beispiel im Be- sitz einer Erbgemeinschaft sind, kann das eine außerordentliche Bedeutung erlangen. Wollen zwei oder mehrere Miteigentümer vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, können sie dies nur im Verhältnis zu dem Anteil tun, den sie an der gemeinsamen Sache haben (Art. 1522 Cc).

Vorkaufsrecht für eine Finca Rústica (ländlich): Nach Art. 1523 Cc haben die Eigentü- mer benachbarter Liegenschaften ein Vorkaufsrecht, wenn es sich bei dem Verkauf um eine Liegenschaft im äußeren Bereich (finca rústica) handelt, deren Größe 1 Hektar nicht übersteigt.

Das Vorkaufsrecht des Nachbarn ist durch das Gesetz über die Modernisierung der land- wirtschaftlichen Entwicklung vom 4.7.1995 erweitert worden. Nach Artikel 27 (Ley Nr. 19) besteht bei landwirtschaftlichen Grundstücken ein Vorkaufsrecht, wenn der ver- kaufte Grundbesitz kleiner ist als die doppelte Mindestfläche eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes gem. Art. 23 dieses Gesetzes. Das Vorkaufsrecht kann innerhalb von 60 Tagen ab Benachrichtigung des Verkaufs, ansonsten innerhalb eines Jahres ab Eintra- gung des Verkaufs im Eigentumsregister ausgeübt werden. Derjenige, der das Vorkaufs- recht ausgeübt hat, darf den Grundbesitz innerhalb von sechs Jahren nicht veräußern.

Vorkaufsrecht der Gemeinde: Es besteht ein gemeindliches Vorkaufsrecht im öffentli- chen Interesse gem. Art. 291 des LS (Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana // spanisches Boden- und Städte- ordnungsgesetz).

Nießbrauch: Art. 476 ff. Cc regelt den Nießbrauch in Spanien. Insoweit ähnelt das spa- nische Recht sehr dem deutschen. Der Nießbraucher erhält das Recht, die betroffene Immobilie wie ein Eigentümer zu nutzen, d.h. dass er nicht nur das Recht der Nutzung wie ein Eigentümer erhält, sondern auch dessen Verpflichtungen erfüllen muss. Der Ei- gentümer hat nur das „bloße Eigentum“, während der Nießbraucher der „wirtschaftliche Eigentümer“ ist.

Hypotheken: Das spanische Hypothekenrecht kennt keine Briefhypothek, sondern nur Buchhypotheken. Ebenso kennt es keine Grundschulden. Im Gegensatz zum bisher beschriebenen Grundstücksrecht wird die Hypothek erst wirksam, wenn die Urkunde, mit der die Hypothek errichtet werden muss, im Grundbuch eingetragen worden ist (Art. 1875 Abs. 1 Cc, 145 L.H.). Artikel 140 L.H. lässt zu, dass man in der Hypothekenbestellungsurkunde die persönliche Haftung des Schuldners nur auf die mit der Hypothek belasteten Grundstücke beschränkt, sodass ein darüber hinaus bestehendes Vermögen des Schuldners nicht in Anspruch genommen werden kann (hipoteca con responsabilidad limitada).

Grunddienstbarkeiten: Öffentliche Förderungen, die es auch in Spanien gibt, bedingen eine Einschränkung der möglichen Vermarktung der Immobilie. Diese sollten wie andere Lasten und Dienstbarkeiten auch im Grundbuch aufgeführt sein. Hier findet man z. B. Wegerechte zur Erschließung des zu untersuchenden Grundstücks oder der anliegenden bzw. solche zur Versorgung der Grundstücke und andere.

Kataster: Im Gegensatz zum Kataster in Deutschland, in dem die Grundstücke nach Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer erfasst werden und bei dem es sich um ein mit dem Grundbuch in Größe und Fläche übereinstimmendes Vermessungsamt handelt, ist das Kataster bei der Gemeinde angesiedelt und hat einen rein fiskalischen Nutzen. Die dort angegebenen Größen dienen der Berechnung der jährlichen Grundsteuer IBI. Es ist somit kein staatliches Vermessungsamt, was auch dazu führt, dass die Größen und Flächen im Grundbuch und im Kataster selten übereinstimmen. Die Katasterreferenz dient der offiziellen Identifizierung von Immobilien. Sie besteht aus einem alphanumerischen Code, der vom Katasteramt zugewiesen wird, sodass jede Immobilie eindeutig zugeordnet werden kann. Die Katasterreferenz besteht aus 20 Ziffern bzw. Buchstaben. Mit dieser Katasterreferenz, die sich meist, jedoch nicht immer, auch aus dem Grundbuchauszug ergibt, lässt sich ein Katasterauszug ziehen, den wir als Minimum für eine Vertragserstellung sehen.

Der privatschriftliche Vertrag in Spanien

Hat man nun also eine erste Bestandsaufnahme der bereits vorhandenen Dokumente getätigt sowie einen Blick in das Grundbuch und ins Kataster geworfen, so ist es in der Praxis oft so, dass bereits ein Vorvertrag erstellt wird, mit dem man sich die Immobilie zunächst einmal sichert, sie jedoch weiterhin prüfen kann.

Prinzipiell ergibt sich aus dem Art. 1278 des Código Civil (spanisches Zivilgesetzbuch Cc), dass Verträge, gleich in welcher Form sie geschlossen werden, rechtswirksam sind, wenn die vertragswesentlichen Voraussetzungen des Art. 1261 Cc erfüllt sind. Diese Voraussetzungen sind die Einigung der Vertragsparteien, die Bestimmtheit des Vertragsobjektes und der Rechtsgrund des Geschäftes.

In Art. 1280 Nr. 1 Cc heißt es zwar, dass Grundstücksgeschäfte der notariellen Beurkundung bedürfen. Die Nichteinhaltung dieser Vorschrift hat aber nicht die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes zur Folge. Art. 1279 Cc bestimmt, dass sich die Vertragsparteien gegenseitig zwingen können, die notarielle Beurkundung durchzuführen, sobald die Einigung über die übrigen Voraussetzungen im Vertrag erfüllt sind. Nach diesen Vorschriften, was auch der geltenden und praktizierten Rechtsprechung entspricht, sind in aller Regel Grundstücksgeschäfte formlos gültig. Die notarielle Beurkundung dient der Beweissicherung.

Arras-Vertrag vs. Optionsvertrag

Grundsätzlich ist anzumerken, dass man erst nach beidseitiger Unterschrift unter dem Arrasvertrag vs. Optionsvertrag und nach Zahlung der Anzahlung die Sicherheit als Käufer hat, dass der Verkäufer das Objekt nicht anderweitig an einen nächst höher bietenden Käufer veräußern darf.

Während es lange Zeit Gang und Gebe war, vor allem seitens der Vermittlungsbüros salopp von der Unterzeichnung eines Optionsvertrages mit einer Anzahlung in Höhe von 10 % zu sprechen, raten wir aus steuerlicher Sicht dazu, den im spanischen Gesetz geregelten Anzahlungs- bzw. Arrasvertrag zu schließen. Der Grund liegt schlicht und ergreifend darin, dass der Optionsvertrag aus Sicht des spanischen Fiskus ein eigenes Rechtsgeschäft darstellt bzw. das Optionsrecht ein steuerbares Recht darstellt, das unter bestimmten Umständen mit 21 % im Nachhinein besteuert werden kann. Die Unterzeichnung eines Optionsvertrages ist nur in bestimmten Situationen ratsam, zum Beispiel, wenn man das Optionsrecht im Grundbuch eintragen lassen möchte. Nach Art. 14 R.H. kann man im Eigentumsregister ein Ankaufsrecht für ein Grundstück begründen und absichern. Wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind, erhält man ebenfalls eine Absicherung für evtl. Beitreibungsmaßnahmen gegen den derzeitigen Eigentümer:

- ▶ Klare Vereinbarungen der Vertragsparteien in einer Urkunde
- ▶ Festsetzung des Kaufpreises

- ▶ Bestimmung einer Frist, innerhalb der die Option auszuüben ist, längstens jedoch vier Jahre, bei Mietverträgen mit Optionsrecht während der Dauer des Mietvertrages
- ▶ Zahlung der Steuer nach dem ITP (Grunderwerbsteuer). Bezieht sich ausschließlich auf die Höhe des Optionspreises, nicht des vereinbarten Kaufpreises
- ▶ Eintragung ins Eigentumsregister
- ▶ Vollstreckungen gegen den Optionsgeber, soweit sie nach Eintragung der Option ins Eigentumsregister erfolgen, werden nach Ausübung des Optionsrechtes ohne Gegenleistung ersatzlos gestrichen

Seit dem 01.01.2008 (Ley 4/2008 – rückwirkend in Kraft getreten) ist die Veräußerung von Optionsrechten durch Privatpersonen, die in voller Höhe mit Grunderwerbsteuer (ITP) belastet wird. Beispiel: Eine Privatperson erwirbt von einem Bauträger für eine im Bau befindliche Immobilie eine Option über einen Wert von 100.000,00 €. Nach sechs Monaten veräußert sie den Optionsvertrag zum Preis von 150.000,00 €.

Der Betrag von 150.000,00 € unterliegt, neben der Einkommensteuer, auch der Grunderwerbsteuer. Wenn der neue Optionsnehmer dann die erworbene Option durch den Kauf der Immobilie ausübt, wird nochmals die Grunderwerbsteuer fällig. Es handelt sich hier um zwei Rechtsgeschäfte.

Wir raten also stets dazu, den im Código Civil (spanisches Zivilgesetzbuch) verankerten Arrasvertrag in einen seiner drei Formen zu unterzeichnen, wobei der Arras-Penitenciales (Anzahlungsvertrag mit Reugeld) die populärste Vertragsform ist. Er zeichnet sich dadurch aus, dass eine Anzahlung in Höhe von 10 % des Kaufpreises geleistet wird, im besten Fall auf einem Notaranderkonto hinterlegt wird und für den Fall dass eine der Parteien eine Vertragspflicht verletzt, der Käufer diesen Betrag verliert oder der Verkäufer im Fall der Fälle eine Strafzahlung in selber Höhe an die Käuferseite zu leisten hat. Der Rücktritt oder die Veräußerung anderweitig folgt also lediglich zu einer Strafzahlung in Höhe von 10 %. Anders ist es beim Arras Confirmatorias, (bestätigender Kaufvertrag) der im Prinzip schon den finalen Kaufvertrag darstellt und bei dem lediglich die notarielle Beurkundung vertraglich bedingt wird.

Der Arrasvertrag (mit Ausnahme des Arras-Confirmatorias) ist im Código Civil in den Artikeln 1454 ff. geregelt. Dieser Vorvertrag ist in welcher Form auch immer nicht zu unterschätzen, denn damit sichert der Verkäufer dem Käufer zu, dass die Immobilie bestimmte Eigenschaften und Voraussetzungen (z.B. Baurecht, Größe, technische Einwandfreiheit etc.) erfüllt. Diese zugesicherten Eigenschaften und Voraussetzungen – das sind die gesamten Themen, die dann Bestandteil der Due Diligence sind – werden überprüft.

Für diese Prüfung vereinbaren die Parteien eine bestimmte Zeitspanne, innerhalb welcher der Verkäufer die Immobilie an keinen anderen verkaufen darf. In dieser Phase muss der Verkäufer alle Unterlagen besorgen, die dann von uns gesichtet, bearbeitet und überprüft werden und die bei Vertragserstellung fehlten. Wir stellen diese Daten und die Ergebnisse in unserem gesicherten Datenraum unserem Mandanten, dem Anwalt, der Gegenseite, unserem Architekten sowie den Maklern nach vorheriger Einverständniserklärung aller Personen ganz oder zum Teil zur Verfügung.

Wesentliche Vertragsbestandteile

Gemäß Art. 1261 Nr. 2 Cc ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines Vertrages, dass das Vertragsobjekt genau beschrieben ist. Im Ley Hipotecaria (spanisches Hypothekengesetz) und dem Reglamento Hipotecario (spanische Ausführungsverordnung zum Hypothekengesetz) ist die Form der Beschreibung für Grundstücke vorgegeben: Die Gemarkung und die Größe sind anzugeben sowie die Art des Grundbesitzes mit einer genauen Grenzbeschreibung. Aus Sicherheitsgründen sollte man einen amtlichen Lageplan beifügen. Die Beschreibung in der Urkunde muss deckungsgleich sein mit der bisherigen Beschreibung im Eigentumsregister. Andernfalls hat der Registerführer die beantragte Eintragung abzulehnen.

Artikel 1445 Cc bestimmt, dass der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist. Die Bedingungen, die vertraglich vereinbart sind, gelten für den Abwicklungsvorgang, der den Grundsätzen des Art. 1500 Cc folgt. Ist nichts vereinbart, gilt grundsätzlich die Übergabe der Sache als Zahlungszeitpunkt. Art. 1501 Nr. 3 Cc regelt die Verzugszinsen bei Zahlungsverzug.

1.2.2 Baurechtliche Sorgfaltsprüfung

Ein wesentlicher Prüfungspunkt in unseren Due Diligence Prüfungen ist, dem auf Mallorca besondere Wichtigkeit gewidmet werden sollte, die baurechtliche und die technische Situation. Unsere Prüfungen erfolgen stets in Zusammenarbeit mit einem professionellem Architektenteam, welches, egal um welche Art von Immobilie es sich handelt, Neubau, Altbau oder einer sich noch im Bau befindlichen Immobilie, in baurechtlicher Hinsicht überprüft, ein entsprechendes Gutachten erstellt und gemeinsam mit unseren Rechtsanwältinnen und Sachbearbeitern auswertet.

Im Rahmen der Ortsbegehung ist die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den im Grundbuch beschriebenen und anhand der zur Verfügung gestellten Pläne bzw. durch Aufmaß zu klären. Für den Fall, dass keine Bestandspläne zur Verfügung stehen, gibt es die Möglichkeit, Kopien der Pläne im Bauamt zu beantragen, die sich in der Bauakte der Gemeinde befinden. Die Einsichtnahme in die Bauakte ist ohnehin ratsam.

Die Gegenüberstellung der im Grundbuch eingetragenen Flächen von Grundstück und baulichen Anlagen, mit denen im Kataster und den real vorhandenen, geben Aufschluss über deren Übereinstimmung bzw. Diskrepanzen und ist Grundlage für die Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Einhaltung oder Überschreitung der erlaubten maximalen Ausnutzung des Grundstücks oder der noch möglichen weiteren Bebauung. Die vorangegangene Identifizierung der Immobilie ist Voraussetzung für deren Lokalisierung im Bebauungsplan.

Die anzuwendenden Parameter für eine mögliche Bebauung sind die folgenden: Der Koeffizient der sogenannten "Ocupación" gibt den Anteil des Grundstücks in % wieder, der von baulichen Anlagen bedeckt sein darf und entspricht der im deutschen Baurecht üblichen Grundflächenzahl GRZ. Die sogenannte "Edificabilidad" – also Bebaubarkeit – gibt die maximale Bruttogrundfläche, d.h. die Summe aller Geschossflächen in Bezug auf die Grundstücksfläche in m²/m² Grundstück an, und entspricht der im deutschen Baurecht üblichen Geschossflächenzahl GFZ. In älteren Bauordnungen ist u.U. tatsächlich noch vom Bauvolumen in m³ die Rede. Faktisch wenden die Bauämter in diesen Fällen zur Vereinfachung des Nachweises oft eine mittlere Geschosshöhe von 3 m an. In manchen Fällen gibt es maximale Bauvolumen pro Grundstück und/oder Baukörper obwohl die "Edificabilidad" (GFZ) rechnerisch eine größere Ausnutzung zulassen würde.

Die Lagebeschreibung der Immobilie sollte so beschaffen sein, dass diese eindeutig zu identifizieren ist. Wenn das Objekt nach der im Grundbuch eingetragenen Beschreibung nur mit Mühe aufzufinden ist, ist diese unzureichend. Gerade bei ländlichen Anwesen im Außenbereich ist das öfter der Fall. Hier sollten die Gebiets- und Parzellennummer angegeben sein (vergleichbar mit den Nummern von Flur und Flurstück).

Die Grenzbeschreibungen müssen dargestellt sein, dass sie unmissverständlich nachzuvollziehen sind, da sonst eine Prüfung der Grundstücksfläche schwer möglich ist. Sind die Grenzbeschreibungen eindeutig und stimmen sie mit dem Lageplan überein, kann anhand dessen die Grundstücksfläche geprüft werden.

Unbebautes Grundstück & Baugrundstück

Je nach zu erwerbender Immobilie ist auf verschiedene Punkte zu achten, sind bestimmte Dokumente zu überprüfen und anzufordern und ist der Vertrag entsprechend zu entwerfen.

Erwirbt man zum Beispiel ein unbebautes Grundstück zu Bauzwecken, ist darauf zu achten, dass jegliche Errichtung eines Gebäudes einer vorherigen Baugenehmigung („licencia de obra“) bedarf.

Das spanisches Boden- und Städteordnungsgesetz vom 26.6.1992 („Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana“) schreibt vor, dass nur dann, wenn eine Baugenehmigung vorgelegen hat, die Neubauerklärung im Eigentumsregister eingetragen werden kann. Bei Bauten, die vor diesem Zeitpunkt errichtet wurden, sollte man einen entsprechenden Nachweis fordern.

Gebrauchte Immobilie/ Altbau

Bei der bau- und planungsrechtliche Prüfung einer gebrauchten Immobilie, eines sogenannten Altbaus wird ihre Legalität geprüft, es werden Baupläne, Baugenehmigungen, Erweiterungen, Neubauerklärungen geprüft sowie auch, sofern gewünscht, die Situation im Hinblick auf zukünftig gewünschte Umbauten geprüft. Auch sollte die Immobilie über bestimmte Dokumente zwingend verfügen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Zusammenfassung dieser bau- und planungsrechtlichen Aspekte bzw. Dokumente, die je nach Einzelfall alle oder nur zum Teil verlangt werden sollten:

- ▶ Baugenehmigung(en)
- ▶ Die baulichen Abnahmen durch die am Bau beteiligten Architekten und Bauingenieure, versehen mit den Gegenzeichnungen der jeweiligen Kammern
- ▶ Bauabnahme seitens der Gemeinde

- ▶ von der Gemeinde gestempelte Baupläne
- ▶ Grundsteuer- und Müllsteuerbescheide (aus denen z.B. auch die Katasterreferenz hervorgeht) und der entsprechende Zahlungsnachweis
- ▶ Bei Wohngebäuden die “Cédula de Habitabilidad” (Bewohnbarkeitsbescheinigung), welche eine Gültigkeit von 10 Jahren hat und danach erneuert werden muss
- ▶ Für Nichtwohngebäude sind die entsprechenden Betriebserlaubnisse vorzulegen
- ▶ Bescheinigung über den Elektroanschluss
- ▶ Bescheinigung über den Wasseranschluss
- ▶ Bescheinigung über den Gasanschluss (sofern vorhanden)
- ▶ Bescheinigung über den Kanalanschluss
- ▶ Das Energiezertifikat (Bescheinigung über die Energieeffizienz)
- ▶ Das “Libro de Edificio” (Gebäudebuch), es beinhaltet unter anderem: Benutzungs- und Instandhaltungsanweisungen
- ▶ Installationspläne (Elektroinstallationen, Warm- und Kaltwasserinstallationen, Heizung, Lüftung und Klimatisierung sowie Gasinstallationen).

Neubau

Bei einem Neubau müssen einige Dokumente vorliegen, um auch zum Beispiel die sogenannte Neubauerklärung (escritura de declaración de obra nueva o obra terminada) beurkunden zu können. In Spanien wird üblicherweise jedes Gebäude im Grundbuch genau beschrieben im Hinblick auf Flächen, Geschossigkeit und Nutzung der jeweiligen Immobilie, was damit erfolgt.

Unter anderem auch für die Erstellung des Anzahlungsvertrages, spätestens bei Unterzeichnung der Kaufurkunde müssen die folgenden Dokumente vorliegen:

- ▶ Bauabnahme(bescheinigung) des Architekten

Die Bauabschlussbescheinigung wird durch die Architektenkammer, sprich auf den Balearen durch die COAIB (Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares), oder durch die Berufskammer der technischen Architekten COAATMCA (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos) erstellt

- ▶ Bauabnahme der Gemeinde oft gemeinsam mit der Erteilung der Erstbezugsbescheinigung (Licencia de Primera Ocupación)
- ▶ **Bewohnbarkeitsbescheinigung:** Diese erhält man im Anschluss an die Erstbezugsbescheinigung vom sogenannten Consell de Mallorca oder Inselrat genannt (Antragsformular mit markiertem Kästchen „Erstbezug“ ausfüllen + Unterlagen zum Nachweis des Eigentums (notarielle Urkunde, Grundbuchbescheinigung etc.)
- ▶ Baugenehmigung(en) der Gemeinde (Erstgenehmigung, Verlängerungen, Lizenzen über Änderungen...)
- ▶ Aktuelle Fotos der Fassaden, datiert und unterschrieben durch den Techniker
- ▶ Lageplan des Gebäudes mit Katasterdaten, unterschrieben durch den Techniker
- ▶ Material- und Qualitätsbeschreibung des ausgeführten Projekts
- ▶ Unterlagen zum Nachweis der Kosten für die Ausführung des Bauvorhabens
- ▶ Bescheinigung über den Elektroanschluss
- ▶ Bescheinigung über den Wasseranschluss
- ▶ Bescheinigung über den Gasanschluss (sofern vorhanden)
- ▶ Bescheinigung über den Kanalanschluss
- ▶ Nutzungs- und Instandhaltungsanweisungen mit Bestätigungsvermerk
- ▶ **Gebäudebuch:** Es wird vom Bauträger erstellt und hat folgende Elemente zu enthalten: Überblick der Gebäudedaten und Eigenschaften, Fotos, Genehmigungen, beteiligte Unternehmen, Nutzungs- und Instandhaltungsanweisungen mit Bestätigungsvermerk Bescheinigung der Beschreibung des Architekten
- ▶ Bescheinigung der Beschreibung des Architekten
- ▶ Georeferenzierter Lageplan

- ▶ Das Energiezertifikat (Bescheinigung über die Energieeffizienz)
- ▶ Wert des Bauvorhabens
- ▶ **10-Jahres Bauversicherung (Seguro Decenal):** Diese Versicherung ist seit Mai 2000 für Bauträger gesetzlich vorgeschrieben, insbesondere wenn man die Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach Baufertigstellung veräußert. Sie sollte also vom Käufer unbedingt verlangt werden (Vorlage der Police). Es handelt sich um eine 10-jährige Haftungsgarantieversicherung gegen strukturelle Gebäudeschäden, Sachschadenversicherung oder Kautionsversicherung, die zehn Jahre lang die Entschädigung für Sachschäden am Gebäude garantiert, die durch Mängel oder Defekte verursacht werden, die ihren Ursprung in den Fundamenten, Stützen, Balken, Decken, tragenden Wänden oder anderen Bauelementen haben oder diese beeinträchtigen und die die mechanische Festigkeit und Stabilität des Gebäudes unmittelbar beeinträchtigen. Unter Umständen kann die Verpflichtung der Vorlage dieser Versicherung innerhalb der Verkaufsfrist von 10 Jahren jedoch entfallen. Dies bedarf einer Prüfung.
- ▶ **Katastererklärung:** Bei einem Neubau ist es wichtig zu wissen, dass es noch keinen Grundsteuerbescheid gibt, da die Immobilie so noch nicht im Kataster registriert ist. Hierfür muss man eine Katastererklärung mit dem Modell 902-N einreichen. Hierfür benötigt man außerdem:
 - ▶ Offizielles Ausweisdokument (NIE)
 - ▶ Original und Kopie oder beglaubigte Kopie der notariellen Neubauerklärung (1) Sofern diese Urkunde ausgestellt wurde
 - ▶ Original und Kopie der Bauabschlussbescheinigung und der Bewohnbarkeitsbescheinigung (von der Bauleitung geprüft)
 - ▶ Foto des ganzen Gebäudes, in Farbe und mit den Maßen 10 x 15 cm
 - ▶ Sollte das Gebäude über mehr als eine Fassade verfügen, muss jeweils ein Foto von jeder Fassade vorliegen
 - ▶ Lageplan
 - ▶ Maßzeichnung der Parzelle mit Angabe der Flächen
 - ▶ Maßzeichnungen der einzelnen Stockwerke mit Angabe der bebauten Flächen

- ▶ Material- und Qualitätsbeschreibung des ausgeführten Projekts.
- ▶ Unterlagen zum Nachweis der Kosten für die Ausführung des Bauvorhabens (3)
Erforderlich ist die Abrechnung und somit das Abnahmeprotokoll – A
- ▶ **Neubauerklärung:** Zu Guter Letzt und diese Erklärung ist bei jedem Kauf eines Neubaus der letzte Schritt vor der Unterzeichnung der Kaufurkunde, sollte die Urkunde mit der Erklärung über den Neubau im Grundbuch eingetragen sein. Diese Urkunde ist vom Verkäufer vorab unter Vorlage folgender Dokumente vor dem Notar zu unterzeichnen
- ▶ Baugenehmigungen
- ▶ Bescheinigung der Beschreibung des Architekten
- ▶ Georeferenzierter Lageplan
- ▶ Bescheinigung über die Energieeffizienz
- ▶ Zehnjährige Bauversicherung
- ▶ Gebäudebuch
- ▶ Grundbuchauszug
- ▶ Wert des Bauvorhabens

Resultat der Prüfungen

Bei der baurechtlichen Prüfung können sich unterschiedlichste Szenarien ergeben. In der Regel ergeben sich aber die folgenden typischen Situationen:

- ▶ Die vorhandene Bebauung wurde mit Baugenehmigung erstellt und ist nach aktueller Bauordnung genehmigungsfähig
- ▶ Die vorhandene Bebauung wurde mit Baugenehmigung erstellt und ist nach aktueller Bauordnung ganz oder teilweise nicht genehmigungsfähig
- ▶ Die vorhandene Bebauung wurde ganz oder teilweise ohne Baugenehmigung erstellt und ist nach aktueller Bauordnung genehmigungsfähig
- ▶ Die vorhandene Bebauung wurde ganz oder teilweise ohne Baugenehmigung erstellt und ist nach aktueller Bauordnung ganz oder teilweise nicht genehmigungsfähig

1.2.3 Bautechnische Sorgfaltsprüfung (als extra)

Sollten Sie über die bauplanungsrechtliche Situation hinaus Interesse haben, die Immobilie auch in technischer und struktureller Hinsicht prüfen lassen wollen, vermitteln wir Ihnen gerne Kontakte von Ingenieuren und Sachverständigen und die Ihnen auf professionelle Weise zügig einen umfassenden Bericht erstellen, von oberflächlichen „Daumen hoch“ Prüfungen bis zu detaillierten Untersuchungen der Struktur auf zukünftige Feuchtigkeitsprobleme und/oder der Funktionalität der Geräte, Heizung, Klima, Pooltechnik usw. .

Zu den wichtigsten bautechnischen Mängeln und Baufehlern, die wir während unserer mehr als 20 jährigen Tätigkeit auf Mallorca am häufigsten festgestellt haben gehören insbesondere die folgenden:

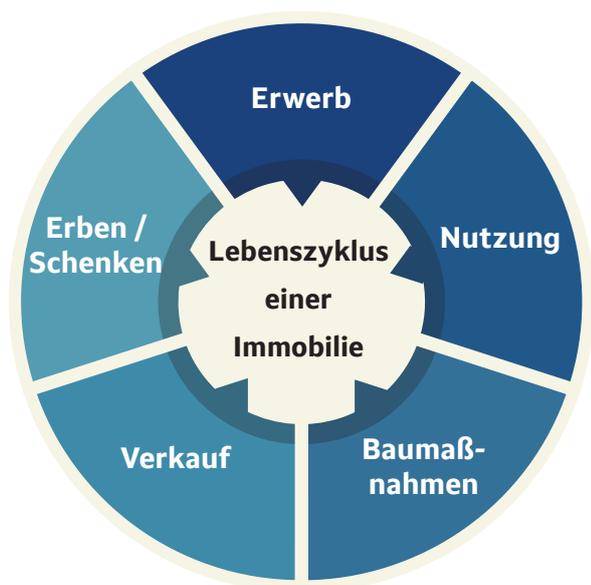
- ▶ Mangelhafte oder zu kleine Entwässerungsleitungen führen zum Beispiel bei Flachdächern, Terrassen, Balkonen und Einfahrten regelmäßig zu Wasserstaus und somit zu Problemen. Auch Grundstücksentwässerungen lassen oft zu wünschen übrig. Unterschätzen Sie nicht, wie stark es auf den Balearen gelegentlich regnen kann
- ▶ Mangelhafte oder fehlende plasto elastische Fugenausbildungen sind vor allem in Bädern wichtig: Dehnungs- oder Dichtungsfugen sorgen dafür, dass keine Risse entstehen und keine Feuchtigkeit eindringt
- ▶ Falsches Material für Trockenbauwände und Trockenbaudecken - Thema Gipskarton oder Rigips, wobei diese auch aus anderem Material bestehen können, z.B. zementären Werkstoffen. Wichtig: Es darf nicht das falsche Material sein. So hat Gipskarton in Nassräumen nichts verloren, ansonsten drohen Rissbildungen und Schimmel.
- ▶ Mangelhafte Untergrundvorbereitung bei Oberflächenbearbeitungen - Wenn sich Fliesen lösen oder der Putz sich ablöst, hat der Handwerker den Untergrund nicht korrekt vorbereitet. Grundieren ist das Mantra der Oberflächenbearbeitung. Wer z.B. eine von Bauarbeiten verschmutzte Fassade streicht, ohne den Untergrund gereinigt und vorbereitet zu haben, wird sich nur kurz über die Farbe freuen können: die Farbe bindet sich mit dem Dreck anstatt mit der Wand. Die Folge: Sie löst sich sehr bald ab.

- ▶ Falsches Material für Trockenbauwände und Trockenbaudecken - Thema Gipskarton oder Rigips, wobei diese auch aus anderem Material bestehen können, z.B. zementären Werkstoffen. Wichtig: Es darf nicht das falsche Material sein. So hat Gipskarton in Nassräumen nichts verloren, ansonsten drohen Rissbildungen und Schimmel
- ▶ Mangelhafte Untergrundvorbereitung bei Oberflächenbearbeitungen - Wenn sich Fliesen lösen oder der Putz sich ablöst, hat der Handwerker den Untergrund nicht korrekt vorbereitet. Grundieren ist das Mantra der Oberflächenbearbeitung. Wer z.B. eine von Bauarbeiten verschmutzte Fassade streicht, ohne den Untergrund gereinigt und vorbereitet zu haben, wird sich nur kurz über die Farbe freuen können: die Farbe bindet sich mit dem Dreck anstatt mit der Wand. Die Folge: Sie löst sich sehr bald ab
- ▶ Mangelhafte Abdichtung von Nass- und Feuchträumen – Der Klassiker: Eine Dusche, die unter dem Fliesenbelag keine ordentliche Abdichtung hat. Ob ein Fliesenbelag dicht hält, hängt von den Fugen ab. Wenn diese nicht einwandfrei beschaffen, d.h. korrekt verarbeitet und regelmäßig erneuert sind, sickert früher oder später das Wasser durch
- ▶ Mangelhafte Horizontal- und Vertikalsperren – Im Volksmund Abdichtungen genannt. Beispiele: Dächer, Terrassen. Ein Rohr führt durch die Außenhaut des Gebäudes und lässt Wasser rein – Leerrohre für Elektroleitungen, wie sie in Spanien verpflichtend sind, können bei unsachgemäßem Anlegen ein wahres Einfallstor für Wasser darstellen. Diese Rohre sind nicht wasserdicht, werden jedoch oft durch die Außenhaut des Gebäudes ins Erdreich geführt. Wenn es regnet, fließt das einsickernde Wasser direkt durch das Rohr ins Haus
- ▶ Fenster und bodentiefe Terrassentüren ohne ordentliche Abdichtung – Dichtungen gegen Wind und Wasser lassen oft zu wünschen übrig. Als Allzweckwaffe gegen Lücken verwenden manche Handwerker gerne Bauschaum, dieser ist jedoch nicht als Dichtungsmittel geeignet.
- ▶ Wenn Maurer sich an einer Wand vergehen ... Selbst tragende Wände sind nicht vor Anwandlungen mancher Handwerker sicher, die unter dem Motto „no pasa nada“ (passiert schon nichts) Löcher und Schlitze fabrizieren und damit sogar die Statik aus dem Gleichgewicht bringen können. Auch an nichttragenden Wänden ist nicht alles erlaubt.

- Materialverarbeitung bei zu hohen Temperaturen oder starkem Wind – Praktisch jeder Hersteller gibt in der Verarbeitungsanleitung an, in welchem Temperaturbereich sein Material zu verarbeiten ist. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, kann das gravierende Folgen haben. Und genau darin liegt das Problem, wenn etwa auf Mallorca von Juni bis September ohne Blick aufs Thermometer auf der Baustelle angerührt und gemischt und angebracht wird. Sind die Temperaturen zu hoch oder bläst ein starker Wind, trocknet das Material zu schnell. Bei Putz beispielsweise führt das dazu, dass sich das Material nicht mit dem Mauerwerk verbindet und es kommt zu spinnwebenartigen Rissen. Profis reagieren auf derartige widrige Klimaverhältnisse, indem sie mit einem Schlauch das Material nassen oder die Oberfläche mit einer Plane schützen. Damit verhindern sie ein zu rasches Austrocknen und gewährleisten eine korrekte Verarbeitungsqualität.

1.2.4 Steuerrechtliche Prüfung

Planung der Kaufstruktur und Gestaltungsberatung im Hinblick auf das Erbe



Immer wieder weisen wir zum Verständnis auf den Nutzungszyklus einer (Ferien-) Immobilie und deren verschiedenen Phasen hin, um miteinander verbundene Themengebiete klar voneinander abzugrenzen. (Kauf, Schenkung, Erbe, Verkauf) So geht es in der Erwerbsphase zwar um bau- und zivilrechtliche Aspekte und der planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen, jedoch kann man in gewisser Weise schon beim Erwerb dafür Sorge tragen, dass der Erwerb die Erben in der Zukunft nicht belastet oder diese

direkt miteinzubinden. Damit eine fundierte und zukunftsfähige Struktur gefunden wird, empfehlen wir unbedingt den Kontakt mit dem heimischen Steuerberater. Nur mit einer länderübergreifenden Betrachtung und Optimierung kann eine sinnstiftende Gestaltungsberatung erfolgen.

In anderen Wegweisern gehen wir vertieft darauf ein, welche zusätzlichen Schritte in den Phasen Nutzung, Erbschaft/Schenkungen und Verkauf bedacht werden sollten: optimierte Gesellschaftsstrukturen, Einkommensbesteuerungen in Spanien und Heimatland, Belastungen aufgrund eines Erbfalls, etc.

Grunderwerbssteuer oder Mehrwertsteuer & Stempelsteuer – Immobilie und Mobiliar

Einer der wichtigsten Punkte, bereits bei der Gestaltung des Vorvertrages ist die Anwendung der richtigen Steuer. Zu klären und zu prüfen ist, welcher Steuer der Verkauf unterworfen ist. Ob Grunderwerbssteuer oder Mehrwertsteuer anfällt, ist nicht nur abhängig davon, ob es sich um die Übertragung eines Altbaus oder eines Neubaus handelt, sondern auch davon, welche Eigenschaften der Verkäufer aufweist, ob er Privatperson oder eine aktive Gesellschaft ist und wie die Gesellschaft die Immobilie genutzt hat.

Eine Berechnung der Höhe der Grunderwerbsteuer können Sie auf unserem Grunderwerbsteuerrechner vornehmen. Bei einem Neubau fallen in der Regel aktuell 10 % Mehrwertsteuer sowie 1,5 % Stempelsteuer an.

Interessant zu wissen, ist dass der Steuersatz ab diesem Jahr 2022 beim Immobilienerwerb im Wert von über 1 Million Euro von 11 % auf 11,5 % gestiegen ist. (progressiv)

Auch ein wichtiger Punkt, der viel zu oft vernachlässigt wird, ist die Frage, ob Mobiliar verkauft wird. Wenn ja, ist zu klären, ob dies im Privatvertrag oder in öffentlicher Urkunde erfolgen soll, was unterschiedliche Konsequenzen sowie Vor- und Nachteile haben kann. In der Regel fällt beim Kauf von Mobiliar, zumindest wenn der Verkäufer eine Privatperson ist 4 % Erwerbssteuer an. Kaufen Sie von einem Unternehmer fallen 21 % Mehrwertsteuer an.

Wir sprechen hier also von der Regel. Wir möchten betonen, dass uns schon viel zu oft in der Praxis auch die Ausnahme begegnet ist. Wir können also nur dazu raten, besser Vorsicht als Nachsicht walten zu lassen.

Übrigens: Die Übertragung von Immobilieneigentum in der Form, dass Gesellschaftsanteile verkauft werden, um damit Grunderwerbsteuer zu sparen, ist nicht mehr möglich! Sogar die Einbringung einer Immobilie in eine Gesellschaft mit dem gleichen Anteilseigner ist nunmehr mit Grunderwerbsteuer belastet.

Käuferwerbsnebenkosten (Notar & Grundbuch)

Die Notar- und Grundbuchamtskosten fallen in Spanien deutlich günstiger aus als in Deutschland. Das liegt daran, dass die Urkunden „documentos sin cuantía“ (Dokumente ohne Wertangabe) sind und damit nicht an einen „Geschäftswert“ geknüpft sind. Als Faustregel sollte man 1,0 % des Kaufpreises kalkulieren.

Vermeidung oder Verringerung der Vermögenssteuer durch Finanzierung

Bedingt durch das seit 2013 geltende neue DBA Deutschland-Spanien kann nicht nur direktes Immobilieneigentum in Spanien zur Vermögensteuerpflicht führen, sondern auch Eigentum über eine Gesellschaftsstruktur. Wir beraten Sie auch zum Thema der Vermögenssteuer und wie man die Vermögenssteuer reduzieren kann. Finanzierungen (auch außerhalb von Spanien) können den Vermögenssteuerwert der Immobilie mindern. Darlehensverträge müssen allerdings bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um vom Finanzamt bei einer Überprüfung anerkannt zu werden. Auch mehrere Käufer können den Vermögenssteuerwert der Immobilie minimieren.

Achtung: von minderjährigen Kindern sollte man absehen, da man hier auch mit Ergänzungspflegern arbeiten muss. Gerne stehen wir hier für Erläuterungen zur Verfügung. Mit unserem Wegweiser erhalten Sie einen Überblick über das spanische Vermögensteuergesetz und mögliche Optimierungsstrategien.

Sollte der Kaufpreis durch ein Hypothekendarlehen mitfinanziert werden, sind evtl. noch Kosten für die Finanzierungsvermittlung zu zahlen. Zu beachten ist, dass die Eintragung einer Hypothek ins spanische Eigentumsregister eine sogenannte Stempelsteuer in Höhe von 1,5 % auf die gesamte Haftungssumme (Hypothekenbetrag zzgl. evtl. anfallende Zinsen & Gebühren) auslöst. Gem. neuer Rechtsprechung (Nov. 2018) ist die Stempelsteuer von den Banken zu zahlen. Diese werden das aber in die Finanzierung mit einrechnen.

Laufende Kosten (Grund- und Müllsteuer)

In Spanien belegene Immobilien unterliegen der Grundsteuer IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Die Grundsteuer steht ausschließlich der jeweiligen Gemeinde zu und wird von dieser auch mit einem eigenen Bescheid, der von der Gemeinde erstellt und zugestellt wird, erhoben. Die Bemessungsgrundlagen sind einerseits der Katasterwert des jeweiligen Grundstückes und Gebäudes und andererseits der gemeindlich festgesetzte Steuersatz. Sie ist einmal pro Jahr fällig. Die Höhe der Steuer ist von Ort zu Ort unterschiedlich und wird als Prozentsatz des Katasterwerts ermittelt (0,4% - 1,1% des Katasterwerts pro Jahr). Die Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI) ist eine Gemeindesteuer, die aufgrund des Katasterwert (valor catastral) des Grundstücks berechnet wird.

Bei städtischen Liegenschaften liegt der Steuersatz zwischen 0,4 % und 1,1 %.

Bei ländlichen Immobilien liegt der Steuersatz zwischen 0,3 % und 0,9 %.

Maklerhonorar

In Spanien wird das Honorar für die Vermittlung der Immobilie vom Veräußerer gezahlt und führt damit für den Erwerber zu keinen zusätzlichen Erwerbsnebenkosten. Dass der Veräußerer diesen Betrag in seiner Kalkulation berücksichtigt und somit indirekt den Kaufpreis beeinflusst, bedarf sicherlich keiner gesonderten Erläuterung. Üblicherweise bezahlt der Veräußerer an den Makler eine Vermittlungsgebühr zwischen 4 % - 6 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 21 %.

2. DATENRAUM – effizientere, kooperativere und datensichere Prüfung

Für einen schnelleren und effizienteren Datenaustausch arbeiten wir mit einem Datenraum. Dieser schützt auf der einen Seite die Dokumente unserer Klienten und ermöglicht auf der anderen Seiten den einfachen Austausch aller Informationen. Das erleichtert und beschleunigt die Zusammenarbeit zwischen Käufer, Verkäufer, Rechtsanwalt, Notar und weiteren Sachverständigen, die an einer Transaktion beteiligt sind.

Ein Datenraum ist eine virtuelle, geschützte Plattform, auf die Unterlagen hochgeladen und so zur Due Diligence Prüfung bereitgestellt werden. Per Link, den wir Ihnen zuschicken, erhalten Sie Zugriff auf diese Plattform. Der Zugang dazu ist später nur per Passwort möglich, das unsere Kunden selbst bestimmen können.

Dokumente für Ihren Immobilienkauf können über diesen virtuellen Datenraum von den entsprechenden Zuständigen eingesehen und bearbeitet werden. Nur der mit der jeweiligen Transaktion betraute Personenkreis erhält Zugang. Verschlüsselungsmaßnahmen verhindern den unerlaubten Download sowie die Verbreitung Ihrer Daten. Das System lässt sich sehr intuitiv bedienen, dennoch stehen wir Ihnen selbstverständlich für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

3. Resultat der Prüfung und Gang zum Notar

Sind die Prüfungen abgeschlossen und die Frist im Arrasvertrag so gut wie abgelaufen, wird die Kaufurkunde gemeinsam mit dem Oficial des Notars vorbereitet. Die Kaufurkunde enthält dabei stets die Klauseln des Vorvertrages, weshalb dieser so wichtig ist, es sei denn die Due Diligence Prüfung hat noch einige wesentliche Mängel aufgedeckt und die Parteien haben sich im Zuge dessen auf eine Kaufpreisreduzierung oder einen Kaufpreisbehalt bis zur Behebung der Mängel geeinigt.

3.1 Die Funktion und die Pflichten des Notars in Spanien

Einer der wichtigsten Unterschiede zwischen Deutschland und Spanien ist, dass der Notar im Gegensatz zu Deutschland keinerlei Haftung übernimmt oder Aufklärungspflichten besitzt. Er fragt lediglich die Eigentümersituation im Grundbuch ab, die Haftung für die Richtigkeit des Grundbuchs übernimmt er jedoch nicht. Er ist lediglich verpflichtet nach dem Gesetz einige Unterlagen abzufragen, wie die Bewohnbarkeitsbescheinigung oder das Energiezertifikat. Alleine schon aus diesem Grund ist ein Rechtsbeistand und eine Beratung beim Immobilienerwerb oder der Veräußerung äußerst ratsam. Der Notar wird nach der Beurkundung die Blockierung des Grundbuchamtes vornehmen. Alle Eintragungen und Ummeldungen nimmt er allerdings nicht vor.

3.2 Typische Einbehalte in der Kaufurkunde

3.2.1 3 % - Nichtresidentensteuer

Spanien hat ein eigenes Gesetz zur Besteuerung von Nichtresidenten (IRNR), das unter anderem die Besteuerung von Immobilienbesitz regelt. Die anzuwendenden Regelungen findet man im IRNR (Impuesto sobre la Renta de No Residentes). Die steuerliche Ansässigkeit in Spanien wird dabei unter anderem über die so genannte 183-Tage-Regel bestimmt. Grob gesagt besagt diese, dass man als steuerlicher Resident gilt, wenn man mehr als die Hälfte der Tage im Jahr in Spanien verbringt. Allerdings Vorsicht, das ist nur ein Indiz. Frist für die Einreichung der Einkommensteuer für Nichtresidenten ist der 31. Dezember des Folgejahres. Ist der Verkäufer also Nichtresident, ist der Käufer verpflichtet, die 3 % vom Kaufpreis einzubehalten und im Namen des Verkäufers abzuführen, ebenfalls innerhalb von 1 Monat nach Unterzeichnung der Kaufurkunde.

3.2.2 Plusvalia (Wertzuwachssteuer)

Das Verfassungsgericht Spaniens hat sich am 26.10.2021 über die Berechnungsweise der Wertzuwachssteuer neu ausgesprochen und für verfassungswidrig erklärt. Das Urteil könnte gravierende Folgen für die Gemeinden haben, die für die Erhebung der Steuer verantwortlich sind. Rund 2,5 Milliarden Euro kamen im Jahr 2019 über die Abgabe rein, rund 6 bis 8 Prozent der Steuereinnahmen der lokalen Behörden.

Die Abgabe – auf Spanisch plusvalía municipal – fällt beim Verkauf, Vererben und Verschenken von Immobilien an und besteuert die Wertsteigerung, die die Immobilie in der Zeit seit dem Erwerb durch den Vorbesitzer erfahren hat. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des Katasterwerts.

Die Verfassungsrichter hatten bereits mit Urteil vom 11. Mai 2017 die Verfassungswidrigkeit der Artikel 107.1, 107.2 a) und 110.4 des spanischen Gesetzes zur Regelung der lokalen Finanzbehörden (Ley Reguladora de las Haciendas Locales), die gemeindliche Wertzuwachssteuer (plusvalía municipal) betreffen, festgestellt. Das Gericht geht dabei davon aus, dass diese Steuer den verfassungsrechtlichen Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Einzelnen verletze, soweit sie sich nicht auf eine tatsächliche Wert-erhöhung eines Grundstückes/Immobilie, „sondern allein auf die Eigentümerstellung für einen bestimmten Zeitraum“ beziehe.

Das Gericht erklärte die Berechnung der Steuer für ungültig, weil ein Wertzuwachs vorausgesetzt wird – unabhängig davon, wie sich der Wert des Grundstücks entwickelt hat. Damit aber ist die Rechtmäßigkeit der gesamten Steuererhebung in Frage gestellt. Unklar ist noch, welche unmittelbaren Konsequenzen diese Entscheidung für die Steuerzahler hat und für welche Zeiträume. Der detaillierte Wortlaut des Urteils ist noch nicht bekannt, das Gericht hat dazu lediglich eine Pressemitteilung ausgesendet. Das spanische Finanzministerium hat angekündigt, einen Gesetzesvorschlag für eine neue Art der Berechnung vorzulegen, damit die Steuer von nun an gesetzeskonform erhoben werden kann.

4. Abschluss der Transaktion

Nach Ausstellung der Kaufurkunde hat man 4 Wochen Zeit, um die sich aus dem Kauf ergebenden Steuern zu zahlen, dazu zählen auch die Einbehalte vom Kaufpreis, die man aufgrund der Nicht Residenten Eigenschaft der Verkäufer getätigt hat. Werden die Steuern zu spät gezahlt, fallen Strafzahlungen an, oftmals nicht von geringer Höhe. Nach Bezahlung der Steuern wird die Urkunde im Grundbuch zur Eintragung eingereicht. Aufgrund der besonderen Vorschriften in Spanien ist es dem beurkundenden Notar untersagt, die notwendigen Eintragungen für die Änderung des Eigentums oder die Löschung der Hypotheken bei den Behörden zu veranlassen oder vornehmen zu lassen. Das ist in Spanien einem besonderen Berufszweig, dem „Gestor“, vorbehalten. Der „Gestor“ (wir haben diese Qualifikation) holt dann beim Notar die gefertigten Urkunden – gegen Bezahlung der Notarrechnung – ab und reicht sie zur Eintragung bei den Behörden ein. Er kontrolliert diesen Eintragungsprozess auch und informiert den Käufer, wenn die Eintragungen vollzogen sind. Die öffentlichen Eintragungen erhält der Käufer dann von uns zugesandt oder übergeben.

In Spanien werden Sie nicht gesondert aufgefordert die Steuern zu zahlen. Sie sind selbst verpflichtet, im Rahmen der Selbstveranlagung, alle anfallenden Steuern innerhalb der jeweils angegebenen Frist zu zahlen.

5. Betreuung und Pflichten nach dem Kauf/Verkauf

5.1 Einkommenssteuerpflichten bei Selbstnutzung

In Spanien ist jährlich für jeden Eigentümer einer nicht vermieteten Immobilie eine sogenannte Selbstnutzungssteuererklärung einzureichen. Die Erklärung ist jeweils bis zum Ende des Folgejahres fällig. Als Bemessungsgrundlage für die Steuer dienen 1,1% des Katasterwerts der Immobilie. Hierauf werden Nicht-Residenten in Spanien, die in Deutschland ansässig sind, mit 19% besteuert.

5.2 Einkommenssteuererklärung bei Vermietung

Sollten Sie vorhaben, die Immobilie zu vermieten, so ist pro Quartal, in dem vermietet wird, eine Einkommenssteuererklärung einzureichen. Auch hier steht Ihnen unser Team beratend zur Seite.

5.3 Einrichtung eines elektronischen Postfaches und Zustelladressen

Zusätzlich empfehlen wir, die European@ccounting, als Zustelladresse für das staatliche sowie das balearische Finanzamt zu hinterlegen. Dies bedeutet, dass sämtliche Kommunikation seitens dieser Behörden direkt an uns zugestellt werden würden und wir dementsprechend schnell reagieren können um das Versäumnis von möglichen Fristen zu vermeiden. Zudem empfehlen wir die Einrichtung des elektronischen Zertifikates. Dies fungiert als online Briefkasten für Behörden (z.B. Gemeinden oder Verkehrsbehörden). Das Zertifikat erlaubt es uns als steuerlicher Vertreter, uns bei diesem Briefkasten einzuloggen um die entsprechenden Unterlagen abfragen und herunterladen zu können.

5.4 Gewinnsteuererklärung

Auch kümmert sich unsere Abteilung um die Gewinnsteuerklärungen im Rahmen des Verkaufs Ihrer Immobilie und berät Sie bezüglich der anrechenbaren Kosten. Die Gewinnsteuererklärung wird mittels des Modells 210 erklärt. Mit dieser Erklärung können Sie dann die beim Verkauf einbehaltenden 3% unter Umständen auch wieder erlangen.

6. TOP NEWS aus dem Immobilienrecht seit 2022

Während es bislang immer nur den Katasterwert gab, sog. (valor catastral, der vom Katasteramt (catastro) festgesetzt wurde und Grundlage für die Berechnung der spanischen Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles), kurz IBI war, gibt es nun seit diesem Jahr einen neuen Wert, den sogenannten Katasterreferenzwert (valor de referencia catastral), der die Besteuerungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer und die Erbschafts- und Schenkungssteuer darstellt. Der Minimalwert, der somit für Immobilien anzusetzen ist, wird festgelegt.

Auch Notare sind ab diesem Jahr verpflichtet, in der Verkaufsurkunde die im Kataster angegebenen Referenzwerte anzugeben. Dies ist z. B. dann besonders wichtig, wenn Sie eine Wohnung und einen Stellplatz oder einen Abstellraum kaufen und der Gesamtpreis auf die verschiedenen Objekte aufgeteilt wird.

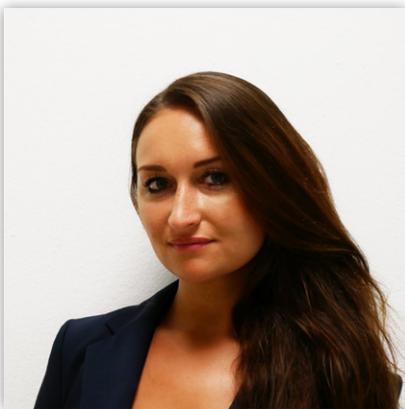
7. Ansprechpartner



Yvonne Plattes

Projektleitung - Geschäftsführung

Yvonne Plattes, Ehefrau von Willi Plattes, ist seit 2000 geschäftsführende Mitgesellschafterin der European Accounting. Sie ist unter anderen zuständig für die Betreuung von Neukunden, für Personalfragen, Gestoria und die Büroorganisation



Katharina Groth

Rechtsanwältin - Abogada inscrita

Studierte an der Freien Universität Berlin, legte beide Staatsexamen ab und arbeitete danach an deutschen Gerichten und einer spanischen Anwaltskanzlei.



Alba Fortunato

Rechtsanwältin / Abogada, spezialisiert auf Immobilienrecht

Sie studierte Jura an der Universität der Balearen und verbrachte ein Jahr in der deutschen Stadt Münster. Master-Abschluss in Anwaltschaft (Abogacía), Master-Abschluss in Immobilien- und Baurecht und bei der Besteuerung von Immobilientransaktionen.



Johannes Schmid

Projektleitung - Wohn und Ferienvermietung

Studium in Deutschland, China und USA. Im Bereich „Wohn- und Ferienvermietung“ leitet er die Sachbearbeitung und die Kommunikation mit der Mandantschaft. Anfragen werden entweder persönlich oder im Team mit den zuständigen Sachbearbeitern bzw. Steuerberatern bearbeitet.

8. Kontaktanfrage

Auf Grundlage der Wissensvermittlung und den Informationen aus diesem WEGWEISER analysieren wir in einer honorarpflichtigen Erstberatung Ihre individuellen Anliegen und zeigen Ihnen, worauf Sie insbesondere achten müssen.

Folgen Sie dazu dem folgenden Link auf unsere Website und füllen unser Formular zum Anmelden einer Erstberatung aus:

[Erstberatung](#)

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre!





„Wir fühlen uns nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“

PG

PLATTESGROUP



www.plattesgroup.net