

## Immobilienwerb in Spanien

Das Interesse am Erwerb einer Immobilie in Spanien ist auch in Deutschland weiterhin hoch, so dass nachfolgend noch einmal die wesentlichen Aspekte beleuchtet werden, die während des Kaufprozesses zu berücksichtigen sind, einschliesslich der mit dem Kauf in Spanien anfallenden Steuern.

### 1. Die spanische Steueridentifikationsnummer (kurz und nachstehend „NIE“)

Der Besitz der „NIE“ ist absolute Voraussetzung für Ausländer, eine Immobilie in Spanien erwerben und halten zu können. Sobald also die Absicht eines Eigentümererwerbs konkret wird, sollte die Beantragung einer NIE nicht aufgeschoben werden, da bis zur Erteilung einige Wochen vergehen können. Die Beantragung kann und sollte über die spanischen Konsulate erfolgen.

### 2. Der „Arras-Vertrag“

In Spanien wird der Kaufinteressent gleich zu Beginn des Kaufprozesses, und in der Regel über den Makler, mit einer Vertragsform konfrontiert, die jedenfalls in Deutschland eher unbekannt ist. Es handelt sich bei dem Arras-Vertrag um einen **privatschriftlichen Kaufvertrag**, mit dem bereits bei Unterschrift eine Anzahlung in Höhe von in der Regel 10 % des Kaufpreises geleistet wird; die Zahlung geht ohne weitere Absicherung direkt an den Verkäufer.

Ebenso wird festgelegt, bis wann spätestens die notarielle Beurkundung erfolgen soll. Sollte die Beurkundung im Nachhinein aus Gründen, die der Kaufinteressent zu vertreten hat, nicht stattfinden, ist der Eigentümer berechtigt, die Anzahlung einzubehalten.

Den Kaufinteressenten wird in der Regel ein Standardvertrag vorgelegt, mit dem meistens keine besonderen Umstände des jeweiligen Einzelfalls berücksichtigt werden. Da es sich „nur“ um einen privatschriftlichen Vertrag handelt, wird dieser häufig nicht in dem Bewusstsein seiner Wichtigkeit unterzeichnet, auch wenn die Anzahlung einen erheblichen Geldbetrag darstellt; frei nach dem Motto, *„wir sichern uns erst einmal die Immobilie, die Details werden dann ohnehin in der Kaufurkunde vereinbart.“* Das Gegenteil ist allerdings der Fall, denn was die Parteien an Besonderheiten und deren Rechtsfolgen nicht im Arras-Vertrag regeln, ist häufig nur noch schwer in der Kaufurkunde zu regeln. Aus diesem Grunde **sollten sämtliche tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen vor Unterzeichnung des Arras-Vertrags geprüft und dieser ggf. entsprechend ergänzt**

**und geändert werden**, damit ein rechtssicherer und finanziell angemessener Erwerb erfolgen kann.

In diesem Sinne sollte sich der potenzielle Käufer vor der Unterzeichnung des Arras-Vertrags vergewissern, dass der Verkäufer tatsächlich der im Grundbuch eingetragene rechtmäßige (Allein-)Eigentümer ist und die Immobilie keine rechtlichen oder wirtschaftlichen Probleme in sich birgt, für die der Käufer als neuer Eigentümer haften könnte. Im wesentlichen sollten die folgenden Punkte geprüft werden:

- Grundsituation (Lasten und Rechte Dritter)
- Rechte der Ehegatten aufgrund des Güterstandes des Verkäufers  
eventuelles Vorkaufsrecht eines Mieters (falls vorhanden)  
Steuerschulden  
ausstehende Instandhaltungskosten der Immobilie oder andere Verpflichtungen des
- Verkäufers im Zusammenhang mit der Eigentümergemeinschaft (oft befinden sich auch Häuser in Eigentümergemeinschaften)  
gültige Bescheinigung der Wohnbarkeit usw.
- Legalität eines Schwimmbads (häufig sind Schwimmbäder bei Einfamilienfamilienhäusern ohne behördliche Genehmigung gebaut; die neuen Eigentümer könnten als Rechtsnachfolger haftbar sein.

Viele Makler/Verkäufer suggerieren den Kaufinteressenten, dass Unterlagen erst vor der Beurkundung vorgelegt werden, „weil das in Spanien so üblich ist“; also nicht vor dem Arras-Vertrag. Hierdurch sollte man sich nicht beirren lassen. Der Makler will schnellst- und bestmöglich verkaufen; er ist nicht Anwalt der Kaufinteressenten.

### **3. Die Beurkundung des Kaufvertrags**

Der wichtigste Aspekt am Tag der Beurkundung ist die Zahlung des Kaufpreises abzüglich der Anzahlung. Vorzugsweise erwarten spanische Verkäufer die Übergabe eines Bankschecks einer spanischen Bank. Falls eine Überweisung vereinbart wird, so ist eine Direktüberweisung zu unterstellen, die dem Verkäufer unverzüglich nach Ausführung gutgeschrieben wird, da in der Kaufurkunde standardmässig der Erhalt des Kaufpreises bestätigt wird. Die Kaufpreiszahlung bedarf demnach einiger Vorbereitung.

#### **4. Grunderwerbsteuer**

Innerhalb von 30 Tagen nach Unterzeichnung der notariellen Urkunde ist der Käufer verpflichtet, eine Grunderwerbssteuererklärung anzufertigen, den Betrag nach Eigenberechnung einzuzahlen und sodann dem Finanzamt vorzulegen.

Der Steuersatz für die Grunderwerbssteuer hängt von den einzelnen autonomen Regionen Spaniens ab und liegt zwischen 4 % im Baskenland und durchschnittlich 8 % - 10 % im übrigen Land.

Eine Ausnahme zur Grunderwerbsteuerpflicht ergibt sich nur in dem Fall, dass es sich bei der veräußerten Immobilie um einen Neubau handelt und ein Ersterwerb stattfindet. Der Kaufpreis unterliegt sodann der Mehrwertsteuer, die vom Verkäufer abzuführen wäre.

#### **5. Veräußerungsgewinn und Einbehalt von 3 % des Kaufpreises**

In Spanien haben Verkäufer grundsätzlich den Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie zu versteuern.

Für den Fall, dass die Verkäuferseite in Spanien nicht unbeschränkt steuerpflichtig, d.h. sog. Nichtresident/-in ist, sieht das spanische Gesetz vor, dass von Käuferseite 3 % des Kaufpreises einbehalten und direkt als Anzahlung auf die Gewinnsteuer an das zuständige Finanzamt abzuführen ist.

#### **6. Eintragung im Grundbuch**

Schlussendlich wird die Originalkaufurkunde zusammen mit den Nachweisen über die Steuerzahlungen dem Grundbuch- und Katasteramt zur Eintragung bzw. Umschreibung vorgelegt, womit der gesamte Vorgang nach ca. 3 Wochen zum Abschluss gelangt.

Barcelona, 17.11.2022

Susanne Schulte  
Rechtsanwältin & Abogada