

Ablauf des Immobilienkaufs in Spanien

Deutsche, wie auch alle anderen Europäer, können in Spanien grundsätzlich ohne jegliche Einschränkungen Immobilien erwerben wobei diese sowohl mit privatem Vertrag als auch vor dem Notar gekauft werden können.

Sobald Sie die [N.I.E](#) besitzen steht sowohl dem Immobilienkauf an sich als auch den Verwaltungsakten mit dem Finanzamt oder anderen Behörden nichts mehr im Weg.

Was ist die NIE Nummer?

„Número de identidad de extranjero“:

Eine persönliche **Ausländeridentitätsnummer (einzig und exklusiv)** zum Zweck der Identifikation in bestimmten Verfahren der **öffentlichen Verwaltung**. Sie muss in allen Dokumenten, die Ihnen ausgestellt werden, sowie bei den Amtshandlungen aufscheinen. *Art. 206, Abs. 2 Real Decreto 557/2011*

Die NIE Nummer in Spanien dient auch als Steuernummer: „Número de identificación Fiscal (NIF)“.

Der Antrag der NIE ist an den legalen **Aufenthalt in Spanien** gebunden. Ferner müssen Sie wirtschaftliche, berufliche oder soziale Interessen in Spanien pflegen.

Die NIE Nummer in Spanien ist unerlässlich für die Durchführung von wirtschaftliche oder berufliche Handlungen, wie zum Beispiel für:

- die Eröffnung eines Bankkontos;
- die Gründung eines Unternehmens;
- den Kauf und Verkauf einer Wohnung;
- Kauf oder Ummeldung eines Fahrzeuges;
- den Abschluss von Versorgungsverträgen für Strom und Wasser;
- die Erledigung der Steuererklärung oder eines Antragsformulars der Verwaltung in Verbindung mit der Ausländerbehörde;
- die Beantragung der Sozialversicherungsnummer,....;

Die NIE Nummer **befähigt Sie nicht**, sich legal in Spanien aufzuhalten. Dafür müssen Sie sich in das Ausländerregister eintragen lassen.

Erhält man einmal die persönliche NIE, ist diese lebenslang gültig – auch bei einer Unterbrechung des Spanienaufenthaltes. Ab einer Aufenthaltsdauer von mehr als drei Monaten in Spanien sind EU-Bürger sowie Schweizer ferner verpflichtet, sich in das Ausländerregister „Registro Central de Extranjeros“ eintragen zu lassen. Bei dieser Abwicklung bekommt man automatisch auch eine NIE zugeteilt! Vor diesem Hintergrund wird man dazu angehalten, bei einem längeren Aufenthalt direkt den „Antrag auf Eintragung in das Ausländerregister zu stellen anstatt die separate Beantragung der NIE durchzuführen“.

Wer eine NIE hat, ist aber nicht gleichzeitig in Spanien steuerpflichtig!

Wer kann die NIE in Spanien beantragen?

Jeder **Ausländer persönlich** oder **mittels Vertreter** bei Erfüllung der Voraussetzungen.

Was sind die Voraussetzungen für Ihre Zuweisung?

Art. 206, Abs. 3 Real Decreto 557/2011

Im Grunde bestehen 3 Voraussetzungen:

1. **Legaler Aufenthalt in Spanien**, z.B. auch als Tourist oder Student.
1. Antrag auf Grund von **wirtschaftlichen, beruflichen oder sozialen Interessen**.
1. Mitteilen der **Beweggründe** für den Antrag der NIE. Die Hauptgründe sind der Kauf einer Unterkunft, die Eröffnung eines Bankkontos oder der Kauf eines Fahrzeuges.

Wie erfolgt die Zuweisung?

Art. 206, Abs. 3 Real Decreto 557/2011

- Die NIE Nummer in Spanien wird **von amtswegen, dh. automatisch**, von der Generaldirektion der Polizei („Dirección General de Policía“) oder der Landpolizei („Guardia Civil“) erteilt, wenn gegen Sie ein Verwaltungsverfahren aufgrund einer gesetzlichen Bestimmung über Ausländer eingeleitet wird oder
- Sie **können** die NIE Nummer **von sich aus beantragen**, vorausgesetzt dass Sie Ihr Begehren nachweisen.

Wo und wie beantragen Sie die NIE?

Wenn Sie in Spanien sind:

Vorlage des Antrages **persönlich** direkt bei der Generaldirektion der Polizei („Dirección General de la Policía“) und der Landpolizei („Guardia Civil“) oder einfacher bei der **Ausländerbehörde („Oficina de Extranjeros“)** oder **der Polizeidienststelle („Comisaría de Policía“)**, wo Sie Ihren Wohnsitz haben.

Der Antrag kann auch **von einem Vertreter** mit einer entsprechenden Vollmacht vorgelegt werden.

Wenn Sie in Ihrem Heimat- bzw. Wohnsitzland sind:

Sie können die NIE Nummer **bei der spanischen Botschaft** oder **dem spanischen Konsulat** beantragen.

Können Sie sie auch in Ihrem Heimatland beantragen?

Ja. Wie bereits vorher erwähnt - bei der spanischen Botschaft oder dem spanischen Konsulat.

Was kostet die NIE Nummer?

Gebühr: 9,84 für 2022

Die aktuelle Höhe der Gebühr erfahren Sie auf der Website des Innenministerium („Ministerio del Interior“)

Die Gebühr müssen Sie mittels des Formulars: Tasa modelo 790 Código 012. („Reconocimientos, Autorizaciones y Concursos“) bei einer Bank einzahlen.

Schritte der Bezahlung der Gebühr:

- Auf die Website der Staatspolizei („ policia nacional“) das Formular aufrufen.
- Formular ausfüllen. Klicken Sie dabei den Punkt *“asignación de Número de Identidad de Extranjero (NIE) a instancia del interesado”* an.
- Ausgefülltes Formular herunterladen („Descargar impreso relleno“) und ausdrucken
- Zu einer Bank gehen und den Betrag einzahlen. (**Achtung:** Bareinzahlungen bei der Bank, wo Sie kein Konto haben, sind nur zu bestimmten Tagen und Uhrzeiten möglich).
- Später übergeben Sie das Formular (mit der Einzahlungsbestätigung der Bank) der entsprechenden Behörde zusammen mit den anderen erforderlichen Unterlagen.

Sie erhalten das Formular auch im Zuge der Antragstellung bei der zuständigen Behörde. Das verursacht aber zusätzliche Wege und Wartezeiten, da Sie die Gebühr vor der Bearbeitung bei einer Bank einzahlen müssen.

Welche Unterlagen müssen Sie vorlegen?

Wichtiger Hinweis und Tipp: *Kopien aller Dokumente anfertigen und beilegen. Die Originale im Moment der Präsentation des Antrages vorzeigen.*

- **Offizielles Antragsformular** (EX-15 – Solicitud de Número de Identidad de Extranjero (NIE) y Certificados) vorschriftsmäßig ausgefüllt und unterschrieben. Sie erhalten das Formular auch bei der zuständigen Behörde.
- **Einzahlungsbestätigung** der Gebühr mittels „Modelo de tasa 790, código 012 „.
- **Reisepass** oder **Personalausweis (Original und Kopie)**.
- **Bekanntgabe der wirtschaftlichen, beruflichen oder sozialen Gründe**, die den Antrag rechtfertigen.
- Bei Antrag durch einen Vertreter: **Vertretervollmacht** (Nachweis, der ausdrücklich für die Vorlage dieses Antrages ermächtigt).

Wie lange dauert die Bearbeitung Ihres Antrages?

Die Frist der Entscheidung beträgt **max. 5 Tage** ab Eingang des Antrages bei der verantwortlichen Behörde. *Art. 206 Real Decreto 557/2011*

Wie lange ist die NIE Nummer in Spanien gültig?

Die einmal vergebene NIE Nummer ist Ihr **ganzes Leben lang gültig**. Sie hat kein Ablaufdatum und sie bleibt immer gleich.

Kaufpreis und Zahlung:

Sowohl der Kaufpreis als auch die gewählte Zahlungsmethode sollten im Kaufvertrag genau festgelegt werden. Hierbei ist zu beachten, dass Zahlungen über 1.000 Euro in Spanien grundsätzlich nicht in Bar getätigt werden dürfen, wenn einer der Vertragspartner ein Unternehmer ist. Auch bei Privatpersonen ist davon abzusehen, Zahlungen in Bar vorzunehmen und in keinem Fall sollten Zahlungen ohne den entsprechenden Beleg getätigt werden.

In der Praxis ist üblich eine Anzahlung zu leisten. Die Formulierung der entsprechenden Klauseln ist hierbei entscheidend, denn es ist zu beachten, dass die Anzahlung im Vertrag als "arras penitenciales" ausgewiesen ist, denn nur mit dieser Bezeichnung bildet sie ein wirkliches Rücktrittsrecht.

Wird die Anzahlung lediglich als "arras" bezeichnet, kann es sein, dass der Käufer trotz des Verlustes der Anzahlung, später den Vertrag zu erfüllen hat.

Hypotheken und andere Belastungen

Um sicher zu sein, dass die Immobilie nicht durch Hypotheken oder andere dingliche Rechte belastet ist, können Sie einen Grundbuchauszug (certificado del registro oder nota simple) beantragen. Aus dessen Eintragungsvermerken gehen sämtliche Rechte hervor, welche die Immobilie belasten.

Außerdem können im Bereich der Hausgemeinschaft, in deren Satzungen, für den Käufer nicht bekannte Einschränkungen vermerkt sein. In Bezug auf die Hausgemeinschaft ist es ebenfalls ratsam, diese schriftlich über die Auskunft von möglichen Schulden des Eigentümers zu ersuchen. Schuldet der Eigentümer der Hausgemeinschaft Beiträge, kann es unter Umständen vorkommen, dass Sie diese als neuer Eigentümer auch nach dem Kauf noch zu begleichen haben.

Notarieller Kauf und Eintragung in das Grundbuch

Anders als in Deutschland ist die Eintragung in das spanische Grundbuch nicht notwendig, um das Eigentum an einer Immobilie zu erwerben, wird aber eingehend empfohlen. Für die Eintragung benötigen Sie einen notariellen Kaufvertrag (escritura pública de compraventa). Selbst wenn Sie Anfangs einen privaten Kaufvertrag abgeschlossen haben, können beide Vertragsparteien die jeweils andere dazu aufrufen, diesen notariell beglaubigen zu lassen.

Hierbei ist zu beachten, dass der Notar lediglich den Kauf beglaubigt. Um den Kaufvertrag zu erstellen bzw. zu verhandeln, ist es in jedem Fall zu empfehlen, einen auf den Immobilienkauf spezialisierten Anwalt aufzusuchen. Sobald Sie den notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, ist es ratsam Ihre Rechte ohne Verzögerung in das Grundbuch (Registro de la Propiedad) einzuschreiben. Mit der Einschreibung können Sie Ihr Eigentum gegen jeden Dritten geltend machen und vermeiden somit Opfer von möglichen Betrugsdelikten wie z. B. dem Doppelverkauf oder dem Erwerb vom Nichtberechtigten zu werden.

Für die Berechnung und Einzahlung der Steuern bei Ihrer Comunidad Autónoma und ggf. bei der Stadtregierung haben Sie je nach Comunidad Autónoma zwischen 20 und 60 Tage Zeit.

Besondere Immobilienkäufe

1. Im Bau befindliche Immobilien: Gerade im Bereich der Ratenzahlung einer im Bau befindlichen Immobilie ist zu beachten, dass der Bauträger Ihnen einen Versicherungsnachweis aushändigt bzw. nachweisen kann, dass er die verpflichtende Bankbürgschaft für den Insolvenzfall abgeschlossen hat.
2. Eigentum mit abwechselnder Nutzung (Aprovechamiento por turno): Kaufen Sie einen Teil einer Immobilie um diese einen bestimmten Zeitraum pro Jahr zu nutzen, sind wichtige Besonderheiten zu beachten.
3. Ferienwohnungen oder Hotelzimmer (Establecimientos turísticos): Es gelten wichtige Beschränkungen in Bezug auf Nutzung und Vermietung.

Ablauf des Immobilienkaufs:

1. Prüfung der Immobilie (Due Diligence).
2. Reservierung oder Vorvertrag – Arras Vertrag (Vorvertrag mit 10% Anzahlung).
 - Es handelt sich hierbei um einen vollwertigen und rechtsverbindlichen Vertrag.
3. Die notarielle Kaufurkunde.
 - Damit der Immobilienkauf in das spanische Grundbuch eingetragen werden kann, ist es notwendig, den Kaufvertrag vor einem Notar abzuschließen. Hierzu kann entweder im Beisein beider Vertragspartner ein privater Kaufvertrag vor dem Notar beglaubigt werden, oder der Kaufvertrag direkt in einer notariellen Urkunde niedergeschrieben werden.
4. Zahlung der Steuern.
 - Vereinfacht beschrieben können folgende Steuern anfallen:
 - Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)
 - Mehrwertsteuer (IVA)
 - Einkommensteuer (IRPF)
 - Bodenzwertzuwachssteuer (Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana)
 - Beurkundungssteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) usw.
5. Grundbuch und Katasteramt.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Spanien

Die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie betragen in etwa 12-14% des Kaufwertes. Sie setzen sich zusammen aus folgenden Steuern und Ausgaben:

Erwerb einer gebrauchten Immobilie:

- Grunderwerbsteuer (ITP - Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales).
- Kauft man eine gebrauchte Immobilie von einer Privatperson fällt keine Mehrwertsteuer an, sondern eine Grunderwerbsteuer.
- Diese beträgt in den verschiedenen Provinzen verschiedene %-Sätze (8-10 %) des Kaufpreises, zahlbar in der Regel 30 Tage nach der Beurkundung.

Rechtsanwaltskosten (gastos de abogado):

- Die Kosten des Rechtsanwaltes belaufen sich auf etwa 1% - 1,2% des Kaufpreises zuzüglich der Mehrwertsteuer.

Notargebühren (Tasas de notario):

- Die Notargebühren liegen bei ca.1% der Kaufpreises.
- Das Honorar des Notars für die Erstellung des notariellen Kaufvertrags wird durch eine offizielle Gebührentabelle bestimmt. Nach Vorgabe des spanischen Zivilrechts trägt der Verkäufer die Kosten der Erstellung der Originalurkunde und der Käufer die Kosten der ersten und weiteren beglaubigten Abschriften des Kaufvertrags. Üblich ist jedoch, dass die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Käufer die gesamten Kosten der notariellen Beurkundung trägt.
- Zzgl. der Gebühren Eintragung in das Eigentumregister (ca. 350.- bis 500,- Euro).
- Für den Kauf einer Immobilie in Spanien fallen für den Käufer keine Kosten für den Makler an, mit Ausnahme Objekte welche eine Kommission im Expose enthalten (meist Bankobjekte).

Bei dem Erwerb einer neuen Immobilie vom Bauträger (Adquisición de un nuevo bien inmueble del constructor):

- Mehrwertsteuer 10% (IVA - Impuesto sobre el Valor Añadido).
- Bei einem Neubauobjektkauf direkt vom Bauträger fällt keine Grunderwerbsteuer an, sondern die Mehrwertsteuer. Dann müssen Sie auf den vereinbarten Kaufpreis noch die aktuelle Mehrwertsteuer an den Bauträger entrichten, die von diesem dann an das Finanzamt abgeführt werden muss.

Beurkundungssteuer / Übertragungssteuer auch genannt Dokumentensteuer (AJD - Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados)

- Unterliegt der Verkauf einer Immobilie der Mehrwertsteuer (also ein Erstbezug), so fällt zusätzlich die sogenannte Beurkundungssteuer an. Der Steuersatz kann regional unterschiedlich sein, beläuft sich jedoch in der Regel auf ca. 1,5% des beurkundeten Betrages.

Weitere anfallende Nebenkosten des Kaufs

Steuern, Notar- und Grundbuchkosten werden oftmals im Vertrag dem Käufer zugeschrieben. Kaufen Sie von einer Privatperson, ist es durchaus möglich, zu vereinbaren, wer welche Kosten zu begleichen hat. Ist der Verkäufer eine Immobiliengesellschaft oder ein Unternehmen, können einige Kosten nicht oder nur beschränkt auf den Käufer abgewälzt werden.

Wir sind IHR Dienstleister! Unser wichtigstes Ziel ist es, Sie so zu begleiten, dass Sie mit ihrer Entscheidung glücklich sind und so wenig wie möglich organisatorische und zeitliche Probleme haben.

Wir begleiten und informieren Sie in allen Phasen ihres Projekts. Selbstverständlich helfen wir Ihnen auch, alle rechtlichen und organisatorischen „Klappen“ zu umschiffen, wie z.B.:

- alle organisatorischen Leistungen rund um die Immobilie, insbesondere Besichtigungstermine mit den Anbietern der Objekte sowie - bei Bedarf - den Dolmetschern
- Kommunikation mit allen beteiligten Parteien (Interessent, Anbieter, Dolmetscher, Notar)

Unser Renommée möchten wir uns nicht verderben. Sind Sie glücklich, empfehlen Sie uns weiter. So und nicht anders.

