

## Immobilienkauf - Spanien

Es gilt generell, dass nicht nur beim Kauf einer spanischen Immobilie vieles zu beachten ist, sondern ebenso der Verkauf einer solchen gut vorbereitet sein will. Für den Verkäufer ohne rechtlichen Beistand, geschieht es daher leider immer öfters, dass ein Vertrag mit einem potentiellen Käufer platzt, da die notwendigen Voraussetzungen für den Verkauf des Objektes nicht vorliegen. Besonderes Augenmerk sollte daher der Eigentümer zunächst, auf das Grundbuch legen, denn hieraus ergeben sich oft schon Hindernisse für einen Verkauf. Häufig stimmt im Zeitpunkt des Verkaufs die Ist-Situation mit der des Grundbuches nicht mehr überein. So kann es passieren, dass im spanischen Grundbuch die Umschreibung nach dem Tod eines Ehepartners nicht erfolgte oder der Erbe nicht anstelle des Erblassers eingetragen wurde. Letzterer muss dazu zunächst die Erbschaftsannahme in notarieller Form erklären und die Erbschaftssteuern entrichten, bevor er die Immobilie veräußern kann. In der Tat kommt es in Spanien öfters vor, dass im Grundbuch nicht der aktuelle Eigentümer eingetragen ist. Denn in Spanien ist der Eigentumserwerb an Immobilien auch durch privatschriftlichen Vertrag in Verbindung mit der Übergabe möglich. Auch können sich bisweilen noch längst abgezahlte Hypotheken im Grundbuch befinden, wobei dann mit der Bank über eine Löschungsbewilligung verhandelt werden muss. Nur ein geschulter Blick ins Grundbuch kann hier Klarheit verschaffen. Oft stimmt die tatsächliche Grundstücksgröße nicht mit der im Grundbuch eingetragenen überein. Zwar ist dann stets die wahre Größe und nicht die im Grundbuch angegebene maßgeblich, doch wird dadurch häufig der potentielle Käufer verunsichert. Hier hilft dem Verkäufer das sogenannte Anpassungsverfahren, wodurch die Eintragung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden kann. Verkäufersteuern: Der Verkäufer sollte ebenfalls wissen, dass nach der neuen Gesetzgebung in der Regel 3% des Kaufpreises vom Käufer direkt beim spanischen Fiskus zu hinterlegen sind, soweit der Verkäufer aus spanischer Sicht ein sogenannter Nichtresident (no-residente) ist. Fällt die Spekulationssteuer niedriger aus, sollte von einem Steuerberater der Restbetrag zurückverlangt werden. Ausserdem existiert eine gemeindliche Wertzuwachssteuer (plusvalia). Diese Steuer hat nach dem Gesetz der Verkäufer zu entrichten. Hier wird jedoch für den Verkäufer in Mallorca oft ausgehandelt werden, dass der Käufer die plusvalia übernimmt, da diese oft nicht so hoch ist.

Als Verkäufer sollte man auch unbedingt wissen, dass der gesamte Kaufpreis bei Protokollierung des notariellen Kaufvertrages gezahlt werden muss da anders wie in Deutschland das Eigentum mit dem notariellen Kaufvertrag vollständig übergeht, die Eintragung im Grundbuch ist nur deklaratorisch. Christian Gerboth, Rechtsanwalt & Abogado, ETL-Mallorca-Rechtsanwälte & Steuerberater