

KAUFVERTRAG ÜBER EINE IMMOBILIE IN SPANIEN

In der Regel wird der Kauf einer Immobilie in Spanien zuerst durch einen **privatschriftlichen Kaufvertrag** abgemacht und dann abgewickelt. Weder ein notarieller Kaufvertrag noch die Eintragung ins Grundbuch (Registro de la Propiedad - Eigentumsregister) sind nach spanischem Recht erforderlich, damit man rechtswirksam Eigentümer einer Immobilie wird. Dazu reichen der private Vertrag (im Extremfall sogar die mündliche Abrede) und die Übergabe der Immobilie, d.h. die Inbesitznahme durch den Käufer oder die Aushändigung der Wohnungsschlüssel, etc.).

Allerdings ist die Eintragung ins Eigentumsregister natürlich ratsam, um die Eigentümerstellung abzusichern und zu verhindern, dass ein betrügerischer Verkäufer weiterhin über das Grundstück verfügen kann (z.B. mit privatschriftlichem Vertrag nochmals verkaufen). Außerdem werden in das Eigentumsregister nur öffentliche Urkunden (Escritura) eingetragen, d.h. zu diesem Zweck ist doch die Beurkundung vor dem Notar nötig. Die Vertragsparteien können sich nach spanischem Recht deshalb gegenseitig zwingen, den Vertrag vor dem Notar „nachzuvollziehen“.

Oft wird die „Escritura“ als reine Formalie und der privatschriftliche als der eigentliche Vertrag betrachtet. Die notarielle Beurkundung steht deshalb oft am Ende des Geschäfts, d.h. wenn außer der Zahlung bereits alles abgewickelt ist. Mit Errichtung der Escritura vor dem Notar geht nämlich nach dem Gesetz auch automatisch das Eigentum auf den Käufer über (wenn von den Parteien nicht anders vereinbart). Aus Beweisgründen sollte man darauf achten, dass wichtige Regelungen aus dem Privatvertrag auch in den Notarvertrag aufgenommen werden, z.B. Gewährleistung. Denn die Escritura (notarieller Kaufvertrag) steht über dem privatschriftlichen Vertrag.

Bevor Sie sich zum Kauf entschließen, sollten Sie folgende Punkte für das ausgewählte Objekt prüfen bzw. Nachweise vom Verkäufer verlangen:

- richtige Angabe der Grundstücksgröße (etwa durch Vergleich Kataster- und Eigentumsregisterauszug, Vermessung)
- Vorliegen bzw. Aussichten auf die Erteilung einer Baugenehmigung (etwa durch Einholung einer baurechtlichen Information „cédula urbanística“ beim gemeindlichen Bauamt)
- Bewohnbarkeitsbescheinigung
- Energieausweis
- Einschränkungen der Nutzung aufgrund des Küstengesetzes oder von Naturschutzbestimmungen
- Besonderheiten aufgrund touristischer Nutzung
- Rückstände bei Steuern und öffentlichen Gebühren (insbesondere Einholung des letzten Beleg der Grundsteuer „IBI“)
- Rückstände bei Wohngeld im Falle von Eigentumswohnungen (Bescheinigung der Hausverwaltung)
- Satzung, letzte Protokolle der Eigentümerversammlung und Höhe des Wohngeldes bei Eigentumswohnungen, evtl. Gebühren für Gemeinschaftsanlagen, die nicht der Eigentümergemeinschaft gehören
- Bevor Sie sich zum Kauf verpflichten bzw. Anzahlungen leisten, sollten Sie den Stand des Eigentumsregisters prüfen. Lassen Sie sich vom Verkäufer einen aktuellen Auszug vorlegen, wonach er als Eigentümer eingetragen ist und keine Belastungen bestehen.
- Ggf. Auskunft der Küstenschutzbehörde über Küstenstreifen („deslinde marítimo-terrestre“).
- Wichtig!

Leisten Sie zunächst keine Anzahlungen, bis die Rechtslage geprüft ist und die Garantien für eine eventuelle Rückerstattung vorhanden sind. Wegen Sicherung der Anzahlungen, wenden Sie sich im Einzelfall an einen Rechtsanwalt. In der Regel ist die Einzahlung auf ein Sperrkonto ein sicherer Weg.

Beim Abschluss des Vertrages sollte man auch auf folgendes achten:

- Ziehen Sie, wenn Sie keine ausreichenden Spanischkenntnisse haben, einen zweisprachigen Rechtsanwalt und/oder einen vereidigten Dolmetscher hinzu, lassen Sie sich ggf. den Wortlaut des Entwurfs zwecks genauer Prüfung vorher übersetzen. Gerne unterstütze ich Sie hierbei.
- Die Verpflichtung zum Kauf und zur Zahlung des Kaufpreises entsteht, wie oben gesagt, nicht erst mit dem Notarvertrag. Auch einen Vertrag, der mit „Vorvertrag“ oder „Optionsvertrag“ überschrieben ist, sollten Sie genau prüfen, ob er nicht schon eine endgültige Kaufverpflichtung enthält.
- Vergessen Sie nicht den Eigentumsregisterauszug auch zu prüfen, bevor Sie sich zum Kauf verpflichten.
- Bestehen Sie darauf, dass sich später auch der Notar durch einen Auszug aus dem Eigentumsregister nochmals davon überzeugt, dass der Verkäufer weiterhin als Eigentümer eingetragen ist und dass keine bislang unbekanntes Belastungen existieren. Aus Gründen der Dringlichkeit wird darauf gern verzichtet, aber das Risiko geht voll zu Lasten des Käufers. Der Notar geht meist kein Risiko ein und hält in der Escritura fest, dass der Käufer auf die Auskunft verzichtet habe.
- Beim Kauf vom Bauträger hat der Käufer einen Anspruch darauf, dass seine Vorauszahlungen gesichert werden.

Es ist weit verbreitet, in der Escritura nur einen Teil des Kaufpreises zu deklarieren, um Steuern und Gebühren zu sparen. Das Risiko, Steuern nachzahlen zu müssen (und zwar als Schenkungssteuer), im Extremfall sogar, das Grundstück wegen eines Vorkaufsrechts des Finanzamts zu verlieren, liegt aber vor allem beim Käufer.

Aus steuerlicher Sicht

benötigen Sie frühzeitig:

- eine spanische Steuernummer (NIE für Ausländer),
- eine Anmeldung beim spanischen Finanzamt und Einholung von Etiketten mit Magnetstreifen für Steuererklärungen im Zusammenhang mit der Immobilie.

Ferner ist es ratsam ein Referenzwert für die Immobilie beim Finanzamt einzuholen.

Aus pragmatischer Sicht sollten Sie

1) für den Zahlungsverkehr ein Bankkonto in Spanien eröffnen, und zwar

- evtl. schon für die Zahlung des Kaufpreises durch bankbestätigten Scheck,
- sowie zur Einrichtung von Lastschriftverfahren für laufende Kosten wie Strom, Wasser, Telefon, Internet etc.;

2) für die Umschreibung oder Neuabschluss von Versorgungsverträgen (und ggf. für die Gebäude- bzw. Hausratsversicherung)

- Sie sich möglichst Kopien der Verträge und letzten Belege für Strom, Wasser, etc. der Voreigentümer geben lassen;
- sich von einer so genannten „Gestoría“ notfalls helfen lassen.

3) Die Gestoría kann Ihnen vor Ort in Spanien auch bei der rechtzeitigen **Erledigung von Formalien, Steuererklärungen** (beim Kauf, Besitz) und mit sonstigem „Papierkram“ (Umschreibung im Kataster, Eigentumsregister) helfen. Dies passiert in Spanien nämlich nicht automatisch wie in Deutschland auf Initiative. Spanische Notare und Steuerbehörden ergreifen nicht die Initiative. Sie müssen Steuererklärungen und Umschreibungen selbst veranlassen. Bei den Steuererklärungen gelten strenge Fristen und drohen bei Verspätung erhebliche Säumniszuschläge und Verzugszinsen. Lassen Sie sich mit diesen Formalien helfen, damit Sie in Ruhe Ihre spanische Immobilie genießen können!

Beatriz Alfonso-Landgraf

Abogada ■ spanische Rechtsanwältin

Asesora Fiscal ■ spanische Steuerberaterin

Leopoldstr. 87 ■ D-80802 München

T +49 (0)89 330 793 76

muc@alfonso-landgraf.eu

www.alfonso-landgraf.eu