

DER KAUF IST DAS KLASSISCHE GEGENSEITIGE RECHTSGESCHÄFT

KAUFABWICKLUNG VON IMMOBILIEN

Egal, ob man sich zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie entschlossen hat, immer handelt es sich um eine bedeutende Angelegenheit, denn eine Immobilie ist nun einmal kein Cent-Artikel.

TEXT EcoLex - Kerstin Bumiller

Erfreulich ist, dass die meisten Privatleute untereinander zwar wegen des Kaufpreises knallhart verhandeln, ist dieser aber erst ein Mal vereinbart, soll alles korrekt nach den gesetzlichen Vorschriften abgewickelt werden.

Nach folgenden Unterlagen sollte der Käufer fragen bzw. sollte der Verkäufer in Fotokopie bereit halten:

- Notarieller Kaufvertrag (Escritura de Compraventa)
- Jüngster Grundsteuerbescheid (Suma)
- Jüngste Wasserrechnung
- Jüngste Stromrechnung
- Jüngste Bezahlung der Müllgebühren
- Sofern die Immobilie einer Eigentümergemeinschaft (Comunidad) angeschlossen ist, die Zahlungsbelege für die Comunidad (Zum Notartermin lässt man sich von der Comunidad ein Zertifikat ausstellen, dass dort alle Zahlungen auf dem laufenden sind)
- Sofern die Immobilie mit einer Hypothek belastet ist, den aktuellen Beleg über den Schuldenstand sowie Name, Adresse und Telefonnummer der zuständigen Filiale des Kreditinstituts.

Hat der Käufer diese Unterlagen, kann er leicht feststellen, ob es Grundbuchlasten oder unbezahlte Rechnungen gibt. Sollte dies der Fall sein, lassen sich diese Verbindlichkeiten bei der Zahlung des Kaufpreises berücksichtigen.

Ist man sich handelseinig geworden, schließt man in Spanien üblicher Weise einen privatschriftlichen Kaufvertrag, den man so gestalten kann, dass füreinander klar ist, in welchen Zeitabständen die einzelnen Schritte ge-

schehen sollen. In Deutschland kennt man solche privatschriftlichen Kaufverträge nicht, denn nach deutschem Recht sind sie unwirksam. Anders in Spanien: Diese Verträge sind rechtsverbindlich und werden von Gericht akzeptiert. Die darin getroffenen Vereinbarungen können auf dem Klageweg eingefordert werden. Diese Verträge sollten also sehr ernst genommen werden.

Der privatschriftliche Kaufvertrag wird zu einem notariellen Kaufvertrag (Escritura de Compra-Venta) führen, mit dem das Eigentum an der Immobilie übertragen wird. Zum Notar müssen alle Unterschriftleistenden folgende Dokumente mitbringen:

- Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- N.I.E.-Nummer

Fehlt nur eines dieser Dokumente, kann die Beurkundung nicht stattfinden. Zu den Unterschriftleistenden gehört übrigens auch der Übersetzer. Es gibt verschiedene Kosten, welche die Parteien treffen. So trägt der Käufer:

- Die Übertragungsteuer
- Den Notar
- Die Registrierung
- Sofern er mit einem Darlehen bezahlt, die damit verbunden Kosten der Eintragung einer Hypothek.

Und der Verkäufer:

- Die Plusvalía
- Die Gewinnsteuer
- Sofern die Immobilie mit einer Hypothek belastet ist, die durch die Löschung verursachten Kosten.

Eine Besonderheit hat sich der Gesetzgeber beim Kauf von einem Nichtresidenten einfallen lassen. Jeder Käufer ist in diesem Fall verpflichtet, 3% des Kaufpreises (Retención)

einzubehalten und an das Finanzamt als Anzahlung auf die Gewinnsteuer des Verkäufers abzuführen. Für den Käufer macht dies in der Summe keinen Unterschied. Er muss nur auf den Fluss des Geldes achten. So darf er nur 97% des Kaufpreises dem Verkäufer geben und muss 3% an das Finanzamt abführen. Wird dies pünktlich und korrekt gemacht, ist für den Käufer die Angelegenheit erledigt. Versäumt der Käufer die Bezahlung der Retención, macht das Finanzamt ihn dafür haftbar. Dem Käufer gehört nun die Immobilie, auf welche eine Zwangshypothek eingetragen werden kann.

Durch die Retención wird der Verkäufer belastet, denn dieses Geld erhält er weniger. Sofern der Verkäufer keinen oder einen niedrigeren Gewinn hat, als durch die Retención einbehalten wurde, besteht für ihn die Möglichkeit, einen Antrag auf Erstattung zu stellen. Allerdings kann sich Finanzamt mit der Bearbeitung des Rückerstattungsantrags 18 Monate Zeit lassen. Trotzdem sollte man prüfen, ob es sich lohnt, diesen Antrag zu stellen. Denn hat man einen Rückerstattungsanspruch, freut man sich auch in 18 Monaten über dieses Geld.

Fachliche Beratung

EcoLex
Bumiller & Partner S.L.

Kerstin Stephanie Bumiller
Steuerexpertin • Finanzjuristin

C/ Asturias 3
Los Balcones
E-03186 Torrevieja (Alicante)

Tel.: (+34) 96 / 570 34 75
Fax: (+34) 96 / 670 35 07

Mail: info@ecolexpartner.com

Öffnungszeiten: Mo.-Fr.: 9:00-14:00 Uhr

Web: www.ecolexpartner.com