

Tipps zum Hauskauf auf Mallorca

Teil 1: Kaufpreise, Steuern und Gebühren

Trotz (oder gerade wegen) der Finanzkrise gehört Spanien immer noch zu den begehrtesten Immobilienmärkten für Investoren aus den deutschsprachigen Ländern, aus Großbritannien und Skandinavien. Die Preise sind drastisch gefallen, in Teilen der iberischen Halbinsel ist das Überangebot riesig. Aber eben nur in Teilen. Wo es sich lohnt, zu kaufen, welche Regeln dabei gelten und mit welchen Preisen Käufer rechnen müssen, lesen Sie hier.

Wenn vom Immobilienkauf durch Ausländer in Spanien die Rede ist, geht es in der Regel nur um sechs der 17 autonomen Regionen des Königreichs: die Balearen, Katalonien, Valencia, Murcia, Andalusien und die Kanarischen Inseln.

Die Insel Mallorca und die Costa del Sol in Andalusien sind die beliebtesten (und teuersten) Regionen für Ferienimmobilien.

Ein schönes Einfamilienhaus mit Pool in guter Lage gibt es zu Kaufpreisen ab 500.000 €, Apartments mit zwei Schlafzimmern können Sie ab 200.000 € kaufen. Das Platzen der so genannten „Immobilienblase“ hat auf breiter Front zu erheblichen Senkungen der Immobilienpreise geführt.

In den stark nachgefragten Lagen auf Mallorca wie um Artá, Santanyi und Palma haben sich die Preise aber wieder auf das Niveau vor der Krise erholt.

Die Bereiche um Santa Ponsa, Pollensa und Alcudiá liegen tendenziell etwas darunter, die Bereiche um Port Andratx und Port de Sollér in der Regel etwas darüber.

Nebenkosten beim Hauskauf auf Mallorca

Wie bei jedem Immobilienkauf gilt es auch auf Mallorca, Nebenkosten für Steuern und Gebühren einzukalkulieren.

Zur groben Orientierung kann gesagt werden, dass sich die Kosten des Immobilienerwerbs (Notar, Grundbuchamt und Rechtsanwalt oder Gestoria) auf ca. 3 bis 4% des notariellen Kaufpreises belaufen.

Handelt es sich beim Verkäufer und dem Käufer um natürliche Personen, so fällt die Grunderwerbsteuer (impuesto sobre transmisiones patrimoniales) an, die sich – je nachdem, in welcher Region sich das Grundstück befindet – zwischen sieben und zehn Prozent bewegt. Diese Steuer ist unvereinbar mit der Mehrwertsteuer.

Die Mehrwertsteuer (IVA) wird erhoben, wenn der Verkäufer der Immobilie eine juristische Person ist; die IVA fällt also an, wenn es sich um einen Neubau handelt. Dabei sollten Sie beachten, dass es unterschiedliche Steuersätze für Wohnungen und Häuser (zehn Prozent) sowie gewerbliche Immobilien und Garagen (21 Prozent) gibt.

Außer der Mehrwertsteuer ist auch die Beurkundungssteuer (Actos Jurídicos Documentados, AJD) zu bezahlen, deren Höhe sich zwischen 0,5 und 1,5 Prozent bewegt – je nachdem, in welcher Region sich das Grundstück befindet.

In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass Verkäufer häufig auch die Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalia) auf den Käufer vertraglich abwälzen wollen.

Außerdem sollten Sie sich als Käufer bei einem in Spanien nicht ansässigen Verkäufer vor vollständiger Kaufpreiszahlung informieren, ob der vorgeschriebene Steuereinbehalt in Höhe von 3% (die so genannte retención) vorzunehmen ist oder nicht.

Wenn durch eine öffentliche Urkunde der Erwerb, die Übertragung, die Veränderung, die Belastung oder die Beendigung des Eigentums oder andere Sachenrechte in Bezug auf Immobilien festgehalten werden, sind die beim Notar Erschienenen verpflichtet, diesem ihre spanische Steueridentifikationsnummer vorzuzeigen. Die Nummern sind in der Urkunde niederzuschreiben. Erfolgt dies nicht, so ist das ein Grund für die Ablehnung der Einschreibung des Kaufvertrags in das Grundbuch. Außerdem ist nun vorgeschrieben, dass in der öffentlichen Urkunde genauestens eingetragen werden muss, mit welchen Mitteln der Kaufpreis gezahlt wird, um Fällen der Geldwäsche vorzubeugen.

Wenn die Immobilie Ihr Eigentum ist, dürfen Sie die jährliche Steuererklärung, die beim spanischen Finanzamt einzureichen ist, nicht

vergessen. Dabei ist je nach Einzelfall zu unterscheiden, ob die beschränkte oder die unbeschränkte Steuerpflicht zur Anwendung kommt.

Besitzen Sie jedoch die residencia oder halten Sie sich mehr als 183 Tage im Jahr in Spanien auf, so gilt die unbeschränkte Steuerpflicht, weshalb Sie mit Ihrem weltweiten Einkommen und Vermögen in Spanien veranlagt werden. Dabei ist in rechtlicher Hinsicht auch das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Spanien und Deutschland zu beachten.

Hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte beim Immobilienkauf auf Mallorca ist im Einzelfall stets eine Beratung notwendig, weshalb es immer empfehlenswert ist, einen Rechtsanwalt aufzusuchen.

Mehr Informationen erhalten Sie unter www.mallorca-gutachter.info