

## Immobilienwerb

Spanien ist in erster Linie ein Markt für Ferienimmobilien, also für Bungalows und Appartements. Daneben sind natürlich auch Gewerbeimmobilien insbesondere für spanische Tochtergesellschaften deutscher Unternehmen von Bedeutung. Hierzu gehören in gleicher Weise auch Objekte für die Tourismusindustrie. Da diese vielfach als private Ferien-Immobilien und gleichzeitig als Renditeobjekte doppelte Nutzung finden, ist insoweit die Abgrenzung schwierig. Bei Ferienimmobilien, die in der Regel eine weitere Zweckbestimmung als späterer Alterswohnsitz erhalten sollen, geht der Trend dahin, ein Grundstück nach eigenen Vorstellungen neu zu bebauen. Aber schließlich sind es der Markt und die zahlreich vorhandenen günstigen Immobilienangebote, die den Kauf bestimmen. \_

## Unterschiedliche Eigentumsordnung in Spanien

Für Immobilien gilt trotz Rechtsangleichung in der EU aufgrund der römischen Verträge die jeweilige nationale Eigentumsordnung. Danach ist grundsätzlich spanisches Recht für den Erwerb spanischer Liegenschaften anwendbar.

Die Kaufvertragsparteien einigen sich in aller Regel in einem privatschriftlichen Vertrag über die Konditionen des Kaufvertrages (Contracto privado). Weil ein privatschriftlicher Immobilienkaufvertrag bereits rechtswirksam sein kann, lauern für den Erwerber vielfältige Gefahren. Dennoch meinen Kaufvertragsparteien häufig, entsprechende Verträge ohne rechtskundigen Rat abschließen zu können. Gewissermaßen aus Kostenersparnisgründen werden in solchen Fällen des Öfteren grobe Fehler begangen, die dazu führen können, dass entweder der Käufer das gewünschte Immobilieneigentum nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten erhält oder der Verkäufer nicht oder nur unter Einschaltung der Gerichte zu dem vereinbarten Kaufpreis gelangt. Die nicht zwingende Einschaltung eines Notars zur Herbeiführung des Eigentumsübergangs, führt bisweilen Kaufvertragsparteien auch dazu, ohne Einsichtnahme in das Grundbuch (Registro de la Propiedad) einen Kaufvertrag abzuschließen.

Als Käufer sollte man bereits in der frühesten Erwerbphase auf folgende Punkte achten und sich vom Verkäufer den entsprechenden Nachweis erbringen lassen:

- Sind die Grundsteuern (IBI) der letzten 5 Jahre bezahlt?
- Ist der Verkäufer auf dem Laufenden hinsichtlich der gemeindlichen Umlagen und der städtischen Abgaben?
- Ist das Objekt vermietet? In diesem Fall besteht regelmäßig ein Vorkaufsrecht des Mieters

Wird eine Immobilie in einer Ferienwohnanlage bzw. ein Appartement in einer Eigentümer-Gemeinschaft, die nach dem spanischen Wohnungseigentumsgesetz organisiert ist, erworben, kommen für den vorsichtigen Käufer noch weitere Prüfungspunkte hinzu:

- Ist der Verkäufer auf dem Laufenden hinsichtlich der Umlage? Denn auch insoweit muss der Erwerber für einen Teil Umlagerückstände haften, auch wenn sie nicht von ihm sondern vom Verkäufer verursacht worden sind.
- Es ist zu überprüfen, ob beispielsweise Nutzungsbeschränkungen vorliegen, die der angestrebten Verwendung des Objekts entgegenstehen.
- Auch ist es ratsam, in die Satzung der Eigentümergemeinschaft Einblick zu nehmen, bzw. sich die letzten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vorlegen zu lassen.

Ein aktueller Grundbuchauszug bringt Klarheit über die Belastungssituation des Objekts.

Bei einem Immobilienerwerb in Spanien muss man mit ca. 10 % Nebenkosten für den Fiskus, den Notar und das Grundbuchamt rechnen. Nach spanischem Recht trägt der Verkäufer die Maklerprovision. \_

## Verminderte Risiken durch ein neues Dekret

In Spanien muss das wirkliche Eigentum nicht notwendiger Weise mit der Grundbuchsituation übereinstimmen, weil die Grundbucheintragung selbst keine Rechtsbegründende Wirkung hat.

Andererseits wird jedoch in Spanien, wie auch in Deutschland, der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs geschützt.

Bisher gab es gefährliche Lücken zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages (Escritura Pública) und seiner Eintragung im Grundbuch (Registro de la Propiedad). Es bestand die Gefahr des Doppelverkaufs oder von Verfügungen des noch eingetragenen Eigentümers zu Lasten des Erwerbers.

Diese Risiken für den Erwerber wurden jedoch aufgrund des königlichen Dekrets Nr. 2537/94 und der Instrucción vom 02.12.1996 weitgehend ausgeschaltet. Es bestehen folgende wesentliche Neuerungen:

- Es besteht nunmehr die grundsätzliche Verpflichtung des Notars zur Grundbuch Einsicht vor Beurkundung eines Immobilienrechtsgeschäfts. Diese erfolgt in der Regel per Fax. Der Grundbuchrichter ist insoweit zur unverzüglichen Auskunft verpflichtet, wobei sich diese auch auf beim Grundbuchamt eingegangene, aber noch nicht eingetragene Urkunden bezieht. Auch hat er über solches Auskunftersuchen anderer Notare, hinsichtlich der in Frage stehenden Liegenschaften zu informieren, die in den letzten 10 Tagen vor der Anfrage eingegangen sind.
- Von der erfolgten Beurkundung eines Immobiliengeschäfts das Grundbuchamt noch am selben Tage per Fax oder anderweitig zu verständigen. Geht die Urkundenausfertigung binnen 10 Tagen beim Grundbuchamt ein, so hat die Faxmitteilung hiervon Rangwahrende Wirkung.
- Ist seitens des Notars eine Vormerkung beantragt worden, soll dies der Grundbuchrichter noch am selben oder zumindest am folgenden Werktag bestätigen.
- Aufgrund des vorangegangenen notariellen Auskunftersuchens hat der Grundbuchrichter eine 9-Tage nachwirkende Informationsverpflichtung gegenüber diesem Notar über zwischenzeitlich eingegangene Urkunden, aus denen sich eine veränderte Grundbuchsituation ergeben könnte. Auch hat der Grundbuchrichter über zwischenzeitlich eingegangenes Auskunftersuchen anderer Notare zu berichten. Dies hat binnen 24 Stunden per Telefax zu erfolgen.

Die Verantwortlichkeiten der spanischen Notare und Grundbuchrichter sind wesentlich verschärft und präzisiert worden. Gleichzeitig geht damit eine Verstärkung der Rechte des Konsumenten einher. Eine gute, aber auch notwendige Entwicklung!\_

### **Tipps für Abwicklung eines Kaufvertrages**

Ziel einer jeden seriösen Immobilientransaktion muss es sein, dem Käufer grundbuchmäßig abgesichertes Eigentum zu verschaffen und dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zukommen zu lassen.

Wichtig zu wissen ist, dass nach spanischem Recht auch ein privatschriftlicher Immobilien-Kaufvertrag gültig ist, andererseits bedarf es aber grundsätzlich eines notariellen Kaufvertrages und auch im Grundbuch die Eigentümerposition des Erwerbers festzuschreiben. Dabei muss der notarielle Kaufvertrag zwingend vor einer spanischen Urkundsperson abgeschlossen werden. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass ein vor einem deutschen Notar abgeschlossener Kaufvertrag im spanischen Grundbuch nicht eintragbar ist.

Bei der nachfolgend beschriebenen Konstellation - beide Vertragsparteien in Deutschland, Immobilie in Spanien - empfiehlt sich bei Einschaltung eines Rechtsanwalts folgende Abwicklung:

- Genaue Prüfung der Vertrags- und Steuerunterlagen durch den Rechtsanwalt
- Anforderung eines Grundbuchauszuges beim zuständigen spanischen Grundbuchamt
- Ausarbeitung eines privatschriftlichen Kaufvertrages nach spanischem Recht
- Unterzeichnung dieses Vertrages durch die Parteien

- Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto (Treuhandkonto)
- Erteilung einer notariellen Verkaufsvollmacht an eine in Spanien ansässige Person oder an den Erwerber selbst
- Einholung der Apostille
- Entwurf des öffentlichen Kaufvertrages in spanischer Sprache, Kontaktaufnahme mit einem örtlich spanischen Notar in spanischer Sprache
- Nochmalige Grundbucheinsicht per Telefax durch spanischen Notar
- Protokollierung der Escritura Pública de Compraventa, also des notariellen Kaufvertrages
- Mitteilung der Protokollierung durch den Notar per Telefax an das spanische Grundbuchamt und Eintragung des Erwerbers im Tagebuch des Grundbuchamtes
- Zahlung der Steuern und eventuell Hinterlegung eines 5 %-igen Kaufpreisanteils beim spanischen Fiskus durch den Käufer
- Definitive Eintragung des Erwerbers im Grundbuch

Die Auszahlung des dem Verkäufer zustehenden Kaufpreises erfolgt je nach Parteiabsprache üblicher Weise nach Eingang der notariellen Kaufvertragsausfertigung beim Grundbuchamt. Der Zeitpunkt des Übergangs des Besitzes und Eigentums auf den Käufer kann der Moment des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages sein, er kann aber auch anderweitig individuell bestimmt werden.   

### **Steuerliche Aspekte**

Die spanische Immobilienlandschaft ist durch die im Jahr 1996 erfolgte Halbierung der Spekulationsfrist für Immobilienveräußerungsgewinne in Bewegung geraten. Wertgewinne an spanischen Immobilien sind aufgrund der Neuregelung bereits nach 10 Jahren einkommenssteuerfrei.

In steuerlicher Hinsicht muss der Verkäufer wissen, dass dann in der Regel 5 % des Kaufpreises beim spanischen Fiskus zu hinterlegen sind, wenn er aus spanischer Sicht ein so genannter gebietsfremder (No residente) ist und er das Hausgrundstück in den letzten 10 Jahren erworben hat. Da die Spekulationsfrist nunmehr 10 Jahre beträgt, schöpft der spanische Staat den Zugewinn ab, der seit dem Erwerb des Grundstücks abzüglich der Erwerbskosten, Amortisation, Inflationsausgleich etc. entstanden ist. Für diesen 5 %-igen Hinterlegungsbetrag haftet auch der Käufer wie das Grundstück selbst.

Darüber hinaus besteht eine gemeindliche Wertzuwachssteuer (plus valia), die gleichfalls den Wertzuwachs besteuert.

Aufgrund der Gesetzeslage hat diese Steuer der Verkäufer als derjenige zu entrichten, der den Wertzuwachs tatsächlich oder buchmäßig erzielt hat. Häufig wird aber mit dem Käufer über diesen Punkt eine anders lautende Regelung im Rahmen des Kaufvertrages geschlossen, etwa in der Weise, dass man sich diese Steuer teilt und der Käufer hierfür aufkommt. Er haftet im Übrigen auch hierfür subsidiär.

Die vorstehenden Ausführungen sollen nicht von dem geplanten Immobilienkauf in Spanien abschrecken. Das Beachten der lokalen Gepflogenheiten schützt den Käufer jedoch vor unangenehmen Überraschungen. Bei Beachtung der aufgezeigten Grundregeln und mit sachkundiger Beratung wird das Immobilienkaufgeschäft auch in juristischer Hinsicht zu einem Erfolg.