

Checkliste Immobilienerwerb Spanien

Immobilie

Grundbuchauszug

- Die Beschreibung der Immobilie stimmt mit der Realität überein.
- Die eingetragenen Eigentümer stimmen mit den Verkäufern überein; Personaldokumente liegen vor.
- Es liegen eingetragene Belastungen vor.
- Diese werden vor oder beim Notartermin gelöscht.

Katasterauszug

- Die Beschreibung stimmt mit der des Grundbuches überein.
- Alle real vorhandenen Bebauungen sind aufgeführt.
- Der Katasterwert ist bekannt.

Hausgemeinschaft

- Notarielle Teilungserklärung – división horizontal
- Zertifikat über Zahlung der Beiträge liegt vor.
- Satzung der Hausgemeinschaft ist bekannt.
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen

Zertifikate / Stadtgemeinde

- Baugenehmigung – Licencia de Obra
- Neubau?
- Declaración de Obra Nueva
- Fertigstellungserklärung Architekt
- Bauabnahmebescheinigung der Gemeindeverwaltung
- Bewohnbarkeitsbescheinigung – cédula de habitabilidad
- Zertifikate Installationen
- Gas
- Strom

Energieeffizienzausweis – Certificado de Eficiencia Energética

Zahlungsnachweise

Grundsteuer - IBI der letzten 2 Jahre

Wasser

Strom

Müll

Vorvertrag / Reservierung

Verkäuferidentität geprüft

 natürliche Person → Ausweis / Kopie

 Zustimmung Ehegatte notwendig?

 juristische Person → Ausweis Geschäftsführer

 Auszug registro mercantil

Bestätigung über Nichtbestehen einer Vermietung

Rücktrittsrecht bei Verlust der Anzahlung

Doppelte Erstattung Anzahlung bei Rücktritt Verkäufer

Bankzertifikat Bankkonto für Anzahlung

Notar und Termin für Beurkundung sind fixiert.

Notarieller Kaufvertrag

Übersetzer notwendig / bestellt

N.I.E. Nummer am Notartermin gültig / Bescheinigung im Original

Verkäufer in Spanien ansässig

 ansonsten Steuereinbehalt vereinbart

Eingetragene Belastungen sind oder werden im Termin gelöscht.

Nennung Güterstand im Vertrag

 Keine güterrechtlichen Probleme auf Verkäuferseite

 Keine güterrechtlichen Probleme auf Käuferseite

 Ausfertigung Ehevertrag mit Apostille und Übersetzung

Notar übermittelt elektronische Kopie ans Grundbuchamt

Käufer erhält einfache Ausfertigung der escritura de compraventa

Weitere Kaufabwicklung

- Einrichtung eines Bankkontos in Spanien
- Bestellung eines Steuerbevollmächtigten in Spanien
- Anmeldung und Zahlung der Grunderwerbsteuer

- Eintragung im Grundbuch
- Einholung eines aktuellen Grundbuchauszugs
- Aktualisierung des Katasters
- Ummeldung & Einzugsermächtigungen Versorger / IBI
 - Strom
 - Gas
 - Wasser
 - Müll
 - Telefon / Internet
 - Grundsteuer / IBI

Vermietung / touristische Vermietung

- Immobilie erfüllt Voraussetzungen für touristische Vermietung
- Antragstellung für Eintragung im registro de turismo gewünscht
- Beantragung Zugang Guardia Civil