

WARUM AUSGERECHNET **MARBELLA** ...?



...weil **MARBELLA** an der mildesten Mittelmeerküste mit dem angenehmsten Klima, der Costa del Sol, liegt. Denn der Hügelzug der Sierra Blanca schützt **MARBELLA** im Winter vor den kalten und im Sommer vor den allzu heißen Kontinentaltemperaturen. Dadurch ist **MARBELLA** ganzjährig als Ferien- und Wohnort äusserst geeignet, hat es doch ein Januar-Mittel von 16 °C und ein August-Mittel von 29 °C, und dies bei über 320 Sonnentagen pro Jahr! Eine vollständige meteorologische Übersicht finden Sie am Ende des vorliegenden Kurz-Infos.

...weil **MARBELLA** durch seine Internationalität eine Infrastruktur aufweist, die dem mitteleuropäischen Standard ebenbürtig ist: gute Strassen, moderne Telekommunikation, internationale Schulen (darunter die deutsche), ein sehr reichhaltiges Gastronomie- und Einkaufsangebot, einen internationalen Banken Service, verschiedene Kliniken, beste ärztliche Versorgung usw.

...weil **MARBELLA** durch seine Exklusivität nicht nur alle üblichen Vergnügungs- und Sportmöglichkeiten bietet, sondern zusätzlich über zahlreiche erstklassige Golfplätze und Yachthäfen (z. B. Puerto Banús) verfügt. Zudem ist **MARBELLA** dank seiner internationalen Direktverbindung über den Flughafen Málaga innerhalb Europas bequem zu erreichen.

...weil **MARBELLA** ein idealer Ausgangsort ist für das an Kultur äusserst reiche Andalusien: die Alhambra von Granada, die Mezquita von Córdoba, die Giralda von Sevilla u.v.m.

WARUM AUSGERECHNET **MARBELLA** ...?



...weil **MARBELLA** einen bezaubernden andalusischen Dorfkern hat, wo es nach Orangen- und Jasmin Blüten duftet und wo schließlich die "Plaza de los Naranjos" liegt, der Orangenbaumplatz mit seinen einmaligen Terrassencafés.

...weil es an dem 27 km langen Küstenstreifen von **MARBELLA** nicht nur zentrale und belebte, sondern auch völlig ruhige und beschauliche Wohngebiete gibt.

...weil **MARBELLA** dank der strengen Bauvorschriften eine Architektur aufweist, die sich dem ursprünglich andalusischen Stil verpflichtet fühlt und von Bettenburgen und Wolkenkratzern allergrößtenteils verschont blieb; und dies bei einer Bauqualität, die durchwegs gut bis sehr gut ist.

...weil **MARBELLA** als Nachfolger der Côte d'Azur ein weltweit exzellentes Ansehen genießt und dadurch als einer der sichersten Investitionsorte gilt.

...weil Ihnen die Firma **HF – HEIDI FISCHER** jede nur denkbare Dienstleistung anbietet: Organisation der Transfers; Reservierung der Unterkunft; Zusammenarbeit mit mehreren deutschsprachigen Anwaltskanzleien (Grundbuchfragen, steuertechnische Aspekte, Investitionsmodalitäten usw.) sowie mit verschiedenen renommierten Architekten und zuverlässigen Baufirmen. Dies alles selbst verständlich auch außerhalb der Bürozeiten.

BESTIMMUNGEN FÜR DEN IMMOBILIENERWERB IN SPANIEN



Im Folgenden vermitteln wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen rechtlichen und steuerlichen Bestimmungen, die bei einem Immobilienerwerb in Spanien zu beachten sind.

Die Ausführungen sollen als Vorab-Information dienen. Sowohl **HF – HEIDI FISCHER** als auch die mit uns zusammenarbeitenden Anwaltsbüros können Ihnen bei den mit dem Grunderwerb verbundenen Formalitäten behilflich sein und stehen Ihnen auch nach Abwicklung des Kaufgeschäfts jederzeit hilfreich zur Seite.

Ausländische Immobilien-Investitionen in Spanien

Ausländer können Immobilien für den privaten und geschäftlichen Gebrauch frei erwerben.

Die Urbanisationen

Die sogenannten "Urbanizaciones" sind Villen- oder Residenzzonen und liegen ausserhalb der Ortszentren; im Falle von MARBELLA beidseits des Städtchens je ca. 12 km.

Diese Urbanisationen müssen von der Gemeinde genehmigt sein. Es bestehen immer Auflagen über Ausnützung und Infrastruktur, für die der Erschliesser verantwortlich ist: Strassen, Beleuchtung, Gehsteige, Kanalisation, Wasser- und Stromleitungen usw. Hinzu kommen Vorschriften über Minimalparzelle, Ausnutzung, Grenzabstand usw.

Die Baugenehmigung

Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung durch das zuständige Bauamt ist neben dem Bauantrag die Bauplanung eines von der Architektenkammer zugelassenen Architekten. Die Baupläne sind von dem Architekten zunächst bei seiner Architektenkammer zur Genehmigung vorzulegen. Diese Standesorganisation prüft Voraussetzungen und Art der Bebauung. Das Projekt ist anschließend gemeinsam mit dem Bauantrag bei dem zuständigen Bauamt einzureichen.

Die Baufertigstellung

Auch in Spanien gibt es eine behördliche Bauabnahme, die in Form der Erstbewohnbarkeitsbewilligung seitens des Bauamtes ausgestellt wird. Grundlage der Erstbewohnbarkeitsbewilligung ist die Baufertigstellungsbescheinigung des Architekten.

Abschließend wird die notariell beurkundete Neubauerklärung ins zuständige Eigentumsregister eingetragen.

Die Bau(gewährleistungs)garantie

Die Garantiezeit für Häuser und Wohnungen beträgt 1, 3 oder 10 Jahre, je nachdem, welche Bauteile betroffen sind:

- 1 Jahr für „ästhetische Mängel“ wie Gipsarbeiten, Verputz und Farbanstrich • 3 Jahre für Mängel an Installationen
- 10 Jahre für Mängel antragenden Bauteilen wie Fundament, tragenden Balken und Wänden

Die Garantie beginnt mit Abnahme des Bauwerks. Die Sachmängelansprüche verjähren nach 2 Jahren, beginnend mit der Entstehung bzw. nachweisbaren Mitteilung der Baumängel. Bauträger, Bauunternehmer und Architekt sind gesetzlich verpflichtet, das Gewährleistungsrisiko durch den Abschluß von Versicherungen für Sachschäden zu gewährleisten.

Zwischenzahlungen nach Bautenstand beim Kaufvertrag mit Bauverpflichtung sind nach spanischem Recht durch eine Bankbürgschaft oder einen Versicherungsschein abzusichern.

Die Erwerbsnebenkosten

Bei dem Erwerb einer Immobilie in Andalusien fallen folgende Nebenkosten an:

1. Mehrwertsteuer (IVA) 10%, oder

2. Grunderwerbssteuer (ITP): 7%

Die Mehrwertsteuer (neue Objekte) schliesst die Grunderwerbssteuer (gebrauchte Objekte) aus; bei neuen Objekten fällt zusätzlich die sog. Stempelsteuer in Höhe von 1,5 % an.

Bei Geschäftslokalen und Grundstücken fällt je nach Situation die Grunderwerbssteuer (ITP) oder die Mehrwertsteuer (IVA) von 21 % an.

3. Notar- und Grundbuchkosten: Für Notare und Eigentumsregister gibt es eine Gebührenordnung, die Gebühren in Abhängigkeit vom Wert und Umfang der Urkunde vorschreibt. Bei einem Kaufpreis von EUR 500.000 betragen die Notar- und Registerkosten ca. EUR 1.000,-.

4. Anwaltskosten: Die Anwaltskosten bewegen sich in Abhängigkeit von dem Kaufpreis und dem Umfang der Tätigkeit bei ca. 1 % des Kaufpreises.

Das Grundbuch

Das Grundbuch nach mitteleuropäischer Auffassung gibt es in Spanien nicht. Es nennt sich "Registro de la propiedad", also einfach "Eigentumsregister". Die Eintragung einer Immobilie ist nicht obligatorisch. An der Costa del Sol und besonders in MARBELLA ist die Grundbuchsituation dank der vielen Investitionen jedoch den mitteleuropäischen Verhältnissen angepasst worden, und somit ist es in unserem Immobilienalltag unvorstellbar, ein nicht im Grundbuch eingetragenes Objekt zu bearbeiten.

Die Eintragung ins Eigentumsregister geht über die notarielle Beurkundung des Verkaufsgeschäfts. Käufer und Verkäufer schliessen bei Einigung normalerweise vorerst einen Options- oder privatwirtschaftlichen Vertrag ab, der bereits verbindlich ist. Im Normalfall wird zu diesem Zeitpunkt eine Anzahlung bzw. Option von ca. 10 % geleistet.

Bei Zahlung der Restsumme gehen Käufer und Verkäufer oder deren bevollmächtigte Vertreter zum Notar und unterzeichnen die "Escritura" (notarielle Besitzurkunde).

Danach stellt das Notariat die "Copia simple de la escritura" aus. Der eigentliche Notarvertrag, die "Copia autorizada", geht über Umwege (Finanzamt, Gemeinde) zum Grundbuchregister zur definitiven Eintragung.

DIVERSE WICHTIGE INFORMATIONEN



Bei Abschluss eines Kaufvertrags für eine Immobilie ist es notwendig, bei einer Bank in MARBELLA ein Konto zu eröffnen, das u. a. zur Abbuchung der regelmässig anfallenden Rechnungen dient: Wasser, Strom, Grundsteuer, Telephon, Versicherungsprämien usw.

Laufende Kosten

Kosten, die nach der Grundbucheintragung entstehen (Angaben für eine Investition von ca. EUR 500.000,-):

- I.B.I. (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*) = Grundsteuer: abhängig von der Zone und deren Bodenwert sowie von Immobilienart: ca. EUR 1.000,- / Jahr
- Städt. Steuer und Müllabfuhr, je nach Zone: ca. EUR 200,- / Jahr •

Einkommensteuer (eine Art Eigenmietwert): ca. EUR 750,- / Jahr

- Vermögenssteuer: geringfügige Steuer mit einem Freibetrag bis 700.000,- € pro Person, d. h. 1.400.000 € für ein gemeinschaftlich erwerbendes Ehepaar ohne weiteres Eigentum in Spanien.
- Gemeinschaftskosten wie z. B. Beleuchtung, Wasser, Pflege von gemeinsamem Schwimmbad und Gartenanlagen, Gebäudeversicherung: ca. EUR 1.800,- / Jahr

Wir können Ihnen **Versicherungen** gegen Einbruch-Diebstahl, Feuer, Wasser, Unwetter, Unfall usw. bei leistungsfähigen Gesellschaften organisieren.

Schlüsselkopien:

Sollten Sie nicht ständig in **MARBELLA** wohnen, raten wir Ihnen, einen Schlüssel bei Bekannten oder in unserem Büro zu hinterlegen, damit in einem eventuellen Schadenfall unverzüglich Abhilfe geschaffen werden kann.

Hausverwaltung

Wir sind **auch nach Kaufabschluss** noch für Sie da. Somit liegt ein wichtiges Merkmal unserer Dienstleistungen im After-Sales-Bereich. Über unsere Service-Abteilung Hausverwaltung kümmern wir uns um alle möglichen Angelegenheiten des neuen Immobilienbesitzers:

- Taxiservice zu günstigen Konditionen
- Gärtner-, Pool- und Hausmädchenservice
- Reparaturdienste
- Behördenangelegenheitend
- Regelmässige Kontrolle des Objektes usw.

Die **Übernahmeformalitäten** beanspruchen eine Intensivphase von ca. 1 Monat. Falls erwünscht übernehmen wir die in diesem Zusammenhang anfallenden Arbeiten ab dem Zeitpunkt der notariellen Übernahme für Sie kostenlos.

Danach können Sie uns, falls dies Ihrem Wunsch entspricht, mit der **Verwaltung** beauftragen. Unsere bescheidenen Ansätze sorgen für zufriedene Käuferschaft und sind nicht gewinnorientiert.

Für die Möblierung Ihres Hauses bzw. Wohnung begleiten wir Sie gerne zu verschiedenen Möbelhäusern, die vorteilhafte und reelle Preise anbieten. Zudem arbeiten wir mit mehreren Innenarchitekten zusammen, die je nach Wunsch des Käufers einen Teil oder die gesamte Einrichtung übernehmen.

Sonstiges

Die Grundsteuer und die Müllabfuhr sind jährlich bzw. halbjährlich zu bezahlen. Ein Bankauftrag zu deren Zahlung erleichtert Ihnen die Abwicklung.

Alle Ausländer und Spanier, Resident oder Nicht-Resident, physische oder juristische Person, brauchen für die Abwicklung von Immobilien- oder Geldgeschäften in Spanien eine **Ausländer- bzw. Steuernummer (N.I.E./N.I.F.)**, bei deren Beantragung wir Ihnen gerne behilflich sind.

Gerne bieten wir Ihnen jederzeit **unsere Unterstützung** bei etwaigen Fragen, Problemen oder Verständigungsschwierigkeiten an. Wir sprechen Deutsch, Schwyzerdütsch, Englisch, Französisch, Italienisch und natürlich Spanisch – info@hfmarbella.de