

# IMMOBILIEN

## KAUFEN IN SPANIEN



Die ultimative Checklist 2026

---

# IMMOFY

Käufermakler

# INHALT



Willkommen

Wir schauen zurück und nach vorn

Die ultimative Checkliste

Kauf von einer Immobilie in Spanien

Die Suche

Die Besichtigung

Verwaltung und NIE

Ein spanisches Bankkonto eröffnen oder nicht?

Rechtliche, steuerliche & administrative

Unterstützung

Die Finanzierung

Die Reservierung

Der Kaufvertrag und die Eigentumsurkunde

Nächste Schritte?

IMMOFY



# Willkommen!



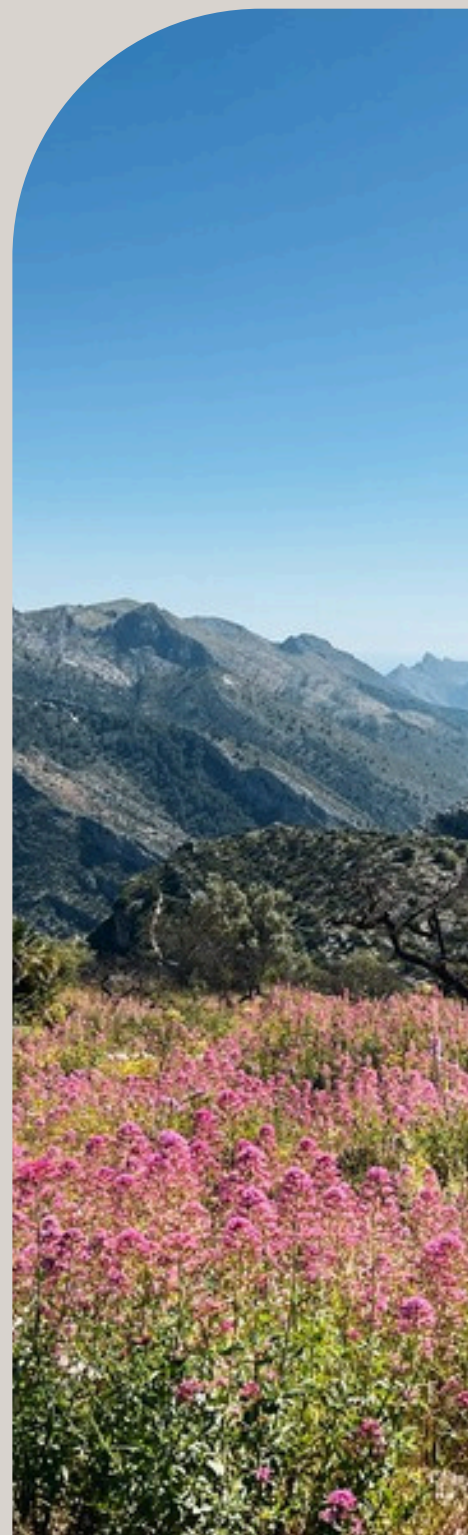
Dieses E-Book wurde speziell für Sie als angehenden Käufer zusammengestellt und dient als praxisorientierter Leitfaden für den Erwerb von Immobilien in Spanien. Es unterstützt Sie dabei, Schritt für Schritt gut vorbereitet vorzugehen – mit klaren Hinweisen, konkreten Empfehlungen und besonderem Augenmerk auf mögliche Fallstricke. So können Sie dem Kaufprozess mit Vertrauen und ohne Sorgen entgegensehen und auf einen erfolgreichen Abschluss hinarbeiten.

Bei IMMOFY stehen wir Ihnen während des gesamten Kaufprozesses zur Seite. Wir begleiten und entlasten Sie mit fundierter Fachkenntnis und berücksichtigen dabei stets die aktuelle Marktsituation sowie die neuesten Entwicklungen. Auf diese Weise verfügen Sie über alle notwendigen Informationen, um wohlüberlegte und sichere Entscheidungen zu treffen.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme und aufschlussreiche Lektüre.

*Patrick Lamoral*

**Patrick Lamoral**  
Managing Director IMMOFY



# Rückblick und Ausblick

Der Immobilienmarkt an der Costa Blanca Nord blickt auf ein solides und stabiles Jahr 2025 zurück, wobei die Provinz Alicante erneut eine zentrale Rolle innerhalb der Region einnahm. Die Nachfrage blieb auf hohem Niveau, insbesondere im gehobenen Segment sowie in beliebten Küstenorten, was die Attraktivität dieser Region weiter unterstrich.

Auch im Jahr 2025 bestätigte die Comunidad Valenciana ihre Position als einer der gefragtesten Immobilienmärkte Spaniens. Die Anzahl der Transaktionen blieb stabil und wurde sowohl von nationalen als auch von internationalen Käufern getragen. Besonders hervorzuheben ist das anhaltend starke Interesse aus den Niederlanden, wo sich Käufer zunehmend bewusst für Spanien als Zweitwohnsitz, dauerhaften Wohnsitz oder langfristige Investition entscheiden.

Die Provinz Alicante zeichnete sich weiterhin durch die konstante Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in erstklassigen Lagen aus. Sowohl Neubauprojekte als auch renovierte Bestandsimmobilien waren besonders gefragt, vor allem in Orten wie Altea, Jávea, Moraira und Benissa Costa.

Ausländische Käufer nahmen erneut einen erheblichen Anteil der Transaktionen ein, was den internationalen Charakter und die Stabilität dieses Marktes eindrucksvoll unterstreicht. Die Costa Blanca Nord bestätigte damit ihre Position nicht nur als ideale Region für einen Zweitwohnsitz, sondern auch als sichere und zukunftsorientierte Investitionsdestination.



IMMOFY hat in den vergangenen Jahren gezielt in Marktanalysen, Technologie und lokale Präsenz investiert. Diese Anstrengungen haben sich im Jahr 2025 deutlich ausgezahlt. Auch die Aussichten für 2026 bleiben positiv.

Die Region bewahrt ihre Attraktivität dank des milden Klimas, der hohen Lebensqualität sowie des anhaltenden Interesses an nachhaltigen und energieeffizienten Wohnkonzepten, die bei Neubauprojekten zunehmend zum Standard werden.

IMMOFY IST FÜR SIE DA!

Vor, während und lange  
nach dem Kauf Ihres  
Hauses.



Darüber hinaus gewinnt die Digitalisierung im Kaufprozess weiter an Bedeutung, was insbesondere internationalen Käufern – und vor allem niederländischen Kunden – zusätzliches Vertrauen und mehr Komfort bietet. Trotz globaler Schwankungen und eines begrenzten Angebots in bestimmten Segmenten blieben Preise und Verkaufszahlen in den gefragtesten Lagen stabil bis steigend.

Dank unserer technologischen Lösungen, fundierten Marktkenntnisse und eines stetig wachsenden Netzwerks ist IMMOFY auch im Jahr 2026 optimal positioniert, um als Käufermakler weiterhin die passenden Chancen und außergewöhnliche Immobilien für unsere Kunden zu identifizieren.

Möchten Sie mehr über die aktuellen Entwicklungen an der Costa Blanca Nord erfahren? Kontaktieren Sie uns gerne – wir informieren Sie jederzeit unverbindlich.

# Die ultimative CHECKLIST

## Beim Kauf einer Immobilie in Spanien

1

### SUCHE

- Bestimmen Sie Ihr Budget (welche Regionen passen dazu?) & den Zweck Ihres Kaufs
- Machen Sie sich klar Sie, welche Art von Immobilie Sie suchen

2

### BESICHTIGUNG

- Erkunden Sie die Region & die unmittelbare Umgebung
- Nutzen Sie Ihre Vorstellungskraft
- Geben Sie Ihrem Immobilienmakler ein klares Feedback

3

### VERWALTUNG

- Beantragen Sie rechtzeitig Ihre NIE-Nummer
- Eröffnen Sie ein Konto bei einer spanischen Bank
- Lassen Sie sich von einem Anwalt beraten
- Suchen Sie steuerliche & erbrechtliche Beratung

4

### WAS SIE (BZW. IHR ANWALT) WISSEN MÜSSEN

- Sind alle Genehmigungen in Ordnung?
- Ist der Verkäufer der rechtmäßige Eigentümer?
- Gibt es ausstehende Steuern oder Schulden?

5

### RESERVIERUNG

- Zahlen Sie die Reservierungskosten (€3.000 - €10.000)
- Unterzeichnen Sie den Kaufvertrag & zahlen Sie die 10% Anzahlung (innerhalb der vereinbarten Frist)

6

### KAUFVERTRAG & EIGENTUMSURKUNDE

- Zahlen Sie den verbleibenden Kaufbetrag auf das Treuhandkonto des Notars
- Unterzeichnen Sie die notarielle Urkunde

7

### NÄCHSTE SCHRITTE?

- Übertragung der Versorgungsunternehmen
- Möglicherweise Beantragung auf spanische Staatsbürgerschaft



# Ein Haus in Spanien kaufen

Ein Haus in Spanien zu kaufen ist **eine wichtige Entscheidung**. Der Kaufprozess kann eine sehr aufregende und spannende Zeit sein, vorausgesetzt, Sie sind gut vorbereitet und werden gut beraten.

Der spanische Immobilienmarkt ist anders organisiert als in anderen Ländern. Ein spanischer Notar hat zum Beispiel nicht die gleichen Verantwortlichkeiten und Pflichten wie in den Niederlanden, Belgien oder Deutschland. Hier müssen Sie einige wichtige administrative Formalitäten beachten. Hinzu kommt natürlich auch **die Sprache**.

Auch die neue Regelung, die 2023 eingeführt wurde (Comunidad Valenciana Dekret 98/2022), die dazu führt, dass die Immobilienvermittlung nur noch von **API- anerkannten Immobilienmaklern** durchgeführt werden kann und darf, trägt zu einer weiteren Professionalisierung der Branche bei, die sowohl Käufern als auch Verkäufern von spanischen Immobilien zugutekommt. IMMOFY ist selbstverständlich einer dieser anerkannten Makler.

Wichtig zu wissen ist auch, dass die meisten Immobilien „nicht exklusiv“ von einem bestimmten Immobilienmakler angeboten werden. Konkret bedeutet dies, dass dieselbe Immobilie von mehreren Immobilienmaklern angeboten werden kann, mit der Folge möglicher Unklarheiten über den richtigen Preis und die korrekten Informationen zu den Details der Immobilie. Das bemerken Sie sofort, wenn Sie Ihre Online-Suche starten.

# Die Suche



## Wie bestimmen Sie Ihr Budget und welche Regionen passen dazu?

Das ist eine wichtige Frage, die Sie sich stellen müssen. Welche Umgebung, Natur, Stadt & Kultur passt am besten zu Ihrer familiären Situation, Ihrer Persönlichkeit, Ihren Hobbys, Interessen und Erwartungen.

Suchen Sie nach Immobilien mit Blick auf das Mittelmeer und sind Sie in kürzester Zeit am Strand? Oder genießen Sie lieber die Ruhe und Natur ein paar Kilometer von der Küste entfernt? Oder doch lieber die spanischen Hügel und Berge mit ihren atemberaubenden Aussichten? Generell gilt: Je näher Sie am Meer sind, desto teurer wird es.



Noch keine Ahnung, wo genau Sie wohnen möchten? Gehen Sie auf die Website und schauen Sie sich unsere [Regionsseiten](#) an. Entdecken Sie, wie es sich anfühlt, in einer bestimmten Region zu leben



## Machen Sie sich klar, welche Art von Immobilie Sie suchen

Stil ist etwas sehr Persönliches und das gilt natürlich auch für Immobilien. Sind Sie ein Fan des ländlichen Looks? Dann könnte eine Finca genau das Richtige für Sie sein. Oder investieren Sie lieber in ein Neubauprojekt mit modernen Design-Villen oder -Wohnungen? Derzeit stellen wir fest, dass immer mehr Menschen das Authentische zu schätzen wissen - ob modernisiert oder nicht -, sodass alle Annehmlichkeiten vorhanden sind, aber in einem schönen mediterranen Kontext. Die hohe Nachfrage nach "Ibiza-Stil" und mediterranen Stil Immobilien ist hier der klare Beweis.

## Behalten Sie Ihre Lieblingsimmobilien gut im Auge und nutzen Sie ein persönliches MY IMMOFY Profil

Es gibt nichts Ärgerlicheres, als die Traumimmobilie zu entdecken und sie dann nicht mehr wiederzufinden. Wir beenden diese verschwendete Zeit und benutzerunfreundlichen Suchfilter. Erstellen Sie einmalig ein persönliches Profil, um Ihre Lieblingsimmobilien zu speichern und das war's! Sobald wir effektiv für Sie mit einer gezielten Auswahl und Kaufprozedur arbeiten, erhalten Sie Zugang zu einer Vielzahl anderer interaktiver Lösungen.



**MEHR LESEN:**

Schritt für Schritt ein „My Immofy“-Profil erstellen

# Die Besichtigung



Entdecken Sie, welche Region am besten Ihren Wünschen entspricht

Sie planen eine Reise, um einige Immobilien zu besichtigen, und stellen bei Ihrer Ankunft schnell fest, dass die Nachbarschaft nicht Ihren Erwartungen entspricht. Ärgerlich! Eine solche Situation können Sie vermeiden. Dank unseres einzigartigen Prozesses der Orientierung, Auswahl und Besichtigung können wir Ihnen - als Regional-Experten - alle wichtigen Informationen geben, die Sie benötigen, um eine gute Übereinstimmung zwischen Region und persönlichen Erwartungen zu gewährleisten.



DOWNLOAD

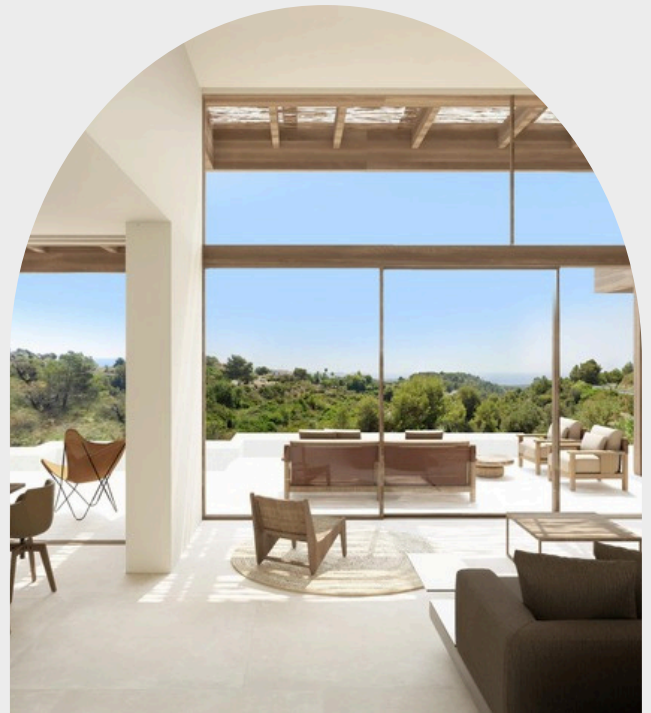
unsere Broschüre, die Ihnen hilft bei der Vorbereitung auf die richtige Wahl!

**Ihr persönliches 'MY IMMOFY'-Profil wird vor, während und nach der Suche ein wertvolles Hilfsmittel sein.**



# Nutzen Sie Ihre Vorstellungskraft

Der **Kauf eines Neubaus** erfordert eine gute Vorstellungskraft im Gegensatz zum Kauf einer bestehenden Immobilie. Oft wurden Neubauprojekte noch nicht begonnen, aber klare Pläne, 3D-Zeichnungen und Skizzen geben bereits ein gutes Bild vom Endergebnis. Neben der Vorstellungskraft, die Sie aufbringen müssen, sind Sie frei in der Materialauswahl und Ausführung. Ein Projekt nach Plan oder vom Bauplan kann auch finanziell eine gute Sache sein. Je weiter ein Projekt fortgeschritten ist, desto teurer wird es in der Regel.



## TIPP:

Sie können natürlich auch online suchen. So können Sie zum Beispiel mit Google Streetview schon einmal durch Ihre zukünftige Nachbarschaft 'spazieren'.

Oder schauen Sie sich die verschiedenen YouTube-Videos über Ihre Lieblingsregion an. So können Sie auch einen guten Eindruck bekommen.

Bei **bestehenden Immobilien** liegt das natürlich anders: Sie bekommen, was Sie sehen. Aber das muss nicht so bleiben. Auch hier können Sie die Räume und den Stil an Ihre eigenen Vorlieben anpassen. Seien Sie kreativ mit dem Potenzial der Immobilie. Sie werden überrascht sein, was ein paar kleine Anpassungen mit einem Raum machen können. Und vergessen Sie nicht, die besten Plätze sind bereits bebaut.

# Verwaltung

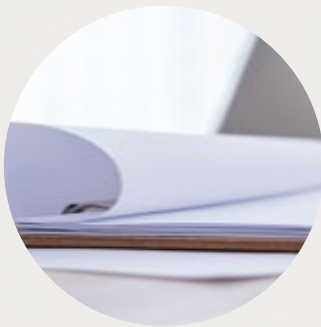
---

Das spanische Recht beinhaltet einige Formalitäten wie die Beantragung einer **NIE-Nummer** (spanische Steuernummer). Dieses Zertifikat ist unter anderem beim Kauf einer Immobilie erforderlich. Sie müssen dies als Ausländer beachten, wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten.

## Beantragung Ihrer NIE-Nummer

Die NIE-Nummer (oder Número de Identificación de Extranjero) ist die Identifikationsnummer für Ausländer in Spanien. Sie verwenden sie, um sich dem spanischen Finanzamt zu erkennen zu geben. Keine Sorge: Dies ändert nichts an Ihrem steuerlichen Status in Ihrem Heimatland.

Eine NIE-Nummer benötigen Sie für alle offiziellen Handlungen in Spanien. Es ist ein Nachweis dafür, dass Sie offiziell und legal in Spanien wohnen oder sich registrieren, um bestimmte Handlungen durchzuführen, wie zum Beispiel ein Haus zu kaufen, ein Auto zu kaufen, ein Bankkonto zu eröffnen oder eine Versicherung abzuschließen.



Als burger van de Europese Unie kan je eenvoudig een NIE-nummer aanvragen. Dat kan op verschillende manieren:

- **In Spanje: vraag het nummer aan via een notariële volmacht.** Je geeft je plaatselijke raadsman (advocaat of gestor) een volmacht via de notaris. Dit is de gemakkelijkste manier. Je kan een algemene volmacht geven zodat jouw advocaat ook de verdere afhandeling van je aankoop van vastgoed kan doen in jouw naam, of een beperkte volmacht voor bijvoorbeeld enkel de aanvraag van een NIE nummer. Deze notariële volmacht zal je tussen de 160€ en 200€ kosten en kan direct betaald worden bij de notaris.
- **In Spanje: vraag het nummer aan bij een lokaal politiekantoor,** bijvoorbeeld wanneer je op vakantie bent. Dit is de goedkoopste manier om aan een NIE-nummer te komen. Let wel op: het kan even duren voor je een afspraak bij de politie krijgt, neem dus tijdig contact met hen op.
- **In België of Nederland:** vraag je het nummer aan op het Spaanse consulaat in Brussel of Amsterdam. Dat is verreweg de goedkoopste optie. Hou er wel rekening mee dat deze derde optie veel meer tijd kost.



#### MEHR LESEN:

Beantragung Ihrer  
NIE-Nummer in  
wenigen einfachen  
Schritten

#### ACHTUNG!



Wenn Sie mit mehreren  
Personen zusammen ein  
Haus in Spanien kaufen,  
benötigt jeder der Käufer  
eine eigene NIE-Nummer. Sie  
können also nicht mit zwei  
Personen ein Haus unter  
einer NIE-Nummer kaufen!

# Eröffnung eines spanischen Bankkontos – ja oder nein

Sobald Sie über eine NIE-Nummer verfügen, können Sie problemlos ein Konto bei einer spanischen Bank Ihrer Wahl eröffnen. Dies erfolgt in der Regel im Rahmen eines Termins in einer lokalen Filiale, beispielsweise bei Sabadell, CaixaBank, BBVA oder Banco Santander. Bei einigen Banken besteht zudem die Möglichkeit, den Vorgang digital abzuwickeln, was den Prozess weiter vereinfacht.



Früher war es unerlässlich, für Angelegenheiten wie Versorgungsleistungen oder Steuern ein spanisches Bankkonto zu besitzen, heute ist dies weniger strikt geregelt. So können beispielsweise Strom- oder Wasserrechnungen inzwischen auch von einem IBAN-Konto bei einer anderen europäischen Bank abgebucht werden. Dies bietet mehr Flexibilität und erleichtert es insbesondere Personen, die außerhalb Spaniens leben oder investieren, ihre finanziellen Angelegenheiten weiterhin über ihre Hausbank zu regeln.



**ACHTUNG!**

Das Führen eines spanischen Bankkontos ist für Nicht-Residenten oft mit Verwaltungs- und Transaktionskosten verbunden. Achten Sie daher genau auf die verschiedenen Bedingungen, wenn Sie eine Bank auswählen.

# Rechtliche, steuerliche & administrative Unterstützung

Der Kauf einer Immobilie in Spanien bedeutet, dass Sie einen Anwalt oder Gestor beauftragen müssen. Das mag seltsam klingen, weil wir das nicht gewohnt sind, aber es ist sehr wichtig.

Ihr Anwalt überprüft, ob das Haus (und der Eigentümer) rechtlich in Ordnung sind. So vermeiden Sie unangenehme Überraschungen beim Kauf.

## Ihr Anwalt prüft, ob:

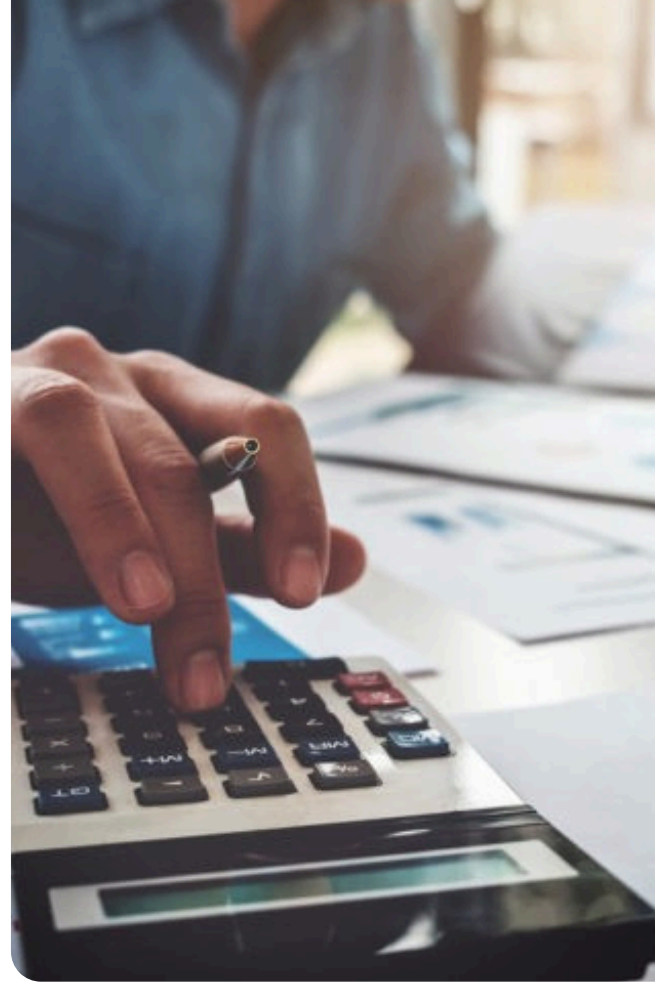
- die Person, die versucht, Ihnen das Haus zu verkaufen, tatsächlich der rechtmäßige Eigentümer des Hauses ist
- es keine Bauverstöße beim Bau des Hauses gab
- das Haus die richtigen Genehmigungen hat
- noch Mieter in dem Haus wohnen
- das Haus nicht in eine Schuldenregelung involviert ist
- das Haus versichert ist (im Falle eines Neubaus)

## en zorgt er bovendien voor dat...

- der Kaufvertrag in Ihrer eigenen Sprache oder auf Englisch verfasst wird
- die Versorgungsleistungen nach der Übertragung umgeschrieben werden

## Steuerberater

Ein **Steuerberater** gibt Ihnen auch Ratschläge zu Steuern, Kaufstruktur und möglicher Erbschaftsregelung. Dieser kann Ihnen bei den praktischen und organisatorischen Aspekten der Vermögensnachfolge und Nachfolgeplanung helfen.



## Gestor

Ein **Gestor** kann eine Alternative sein, aber bedenken Sie, dass dieser im Falle von Problemen infolge einer falschen Beratung KEINE Haftung übernimmt.



MEHR LESEN:

Ein Gestor  
oder Anwalt in Spanien,  
was ist der Unterschied?



# Die Finanzierung

In Deutschland gehen wir in der Regel zuerst zur Bank oder zu einem Finanzexperten, um Ratschläge einzuholen, bevor wir auf Haussuche gehen. Es fällt auf, dass dies bei einem Kauf einer Zweitwohnung im Ausland oft erst nach Unterzeichnung einer Reservierungsvereinbarung oder sogar eines Kaufvertrags geschieht. **Es ist besser und sicherer, wenn Sie das im Vorfeld tun.** Auf diese Weise haben Sie ein klares und vollständiges Bild davon, was möglich ist oder nicht; ob es eventuell Spielraum gibt, um doch etwas mehr für Ihr absolutes Traumhaus auszugeben oder nicht, oder ob Sie vielleicht etwas mehr ausgeben können, weil die potenziellen Mieteinnahmen dann höher sein könnten.

Mit einem guten Einblick in Ihre finanziellen Möglichkeiten können Sie gezielter suchen und kaufen. Wenn Sie sich entscheiden, Ihren Kauf zu finanzieren, ist es ratsam, einen Machbarkeitstest durchzuführen (durchführen zu lassen). Auf diese Weise wissen Sie genau, was Ihre finanziellen Möglichkeiten und die erwarteten monatlichen Kosten sein werden.

Dann können wir gemeinsam mit Ihnen nach dem suchen, was am besten zu Ihren Wünschen und Ihrem Profil passt. Bedingungen wie zum Beispiel die Vorbehaltsklausel der Kreditgenehmigung wirken sich oft negativ auf Preisverhandlungen aus, bis hin zur Nichtannahme eines Angebots.



MEHR LESEN:

DIE CHECKLISTE für Ihren Hypothekenantrag in Spanien!

# Die Reservierung



Jetzt, wo Sie Ihr Traumhaus gefunden und besichtigt haben, sind Sie bereit, den großen Schritt zu machen. Wir und unsere Partner können Ihnen sicherlich bei den Preisverhandlungen helfen.

Sobald Sie eine Vereinbarung mit dem Eigentümer getroffen haben, können Sie **die Immobilie reservieren**.

Zu diesem Zeitpunkt wird **die Immobilie vorübergehend vom Markt genommen**. So können Sie sicher sein, dass die Immobilie bis zur Unterzeichnung des vorläufigen Kaufvertrags für Sie reserviert ist. Ihr Makler erstellt einen Reservierungsvertrag mit den Daten der Immobilie, den Daten des Käufers und des Verkäufers, der Gültigkeitsdauer und natürlich dem vereinbarten Preis. Es können auch zusätzliche Klauseln aufgenommen werden, beispielsweise Vereinbarungen über die Möbel.



**TIPP:**

Nutzen Sie diesen Moment, um einen Termin mit dem Anwalt und Notar für eine mögliche Vollmacht zu vereinbaren.

Um die Immobilie zu reservieren, müssen Sie dem Makler einen **Reservierungsbetrag** auf das Treuhandkonto des Maklers zahlen. Je nach Preis der Immobilie kann dieser Betrag zwischen 3.000€ und 10.000€ variieren.

Auf die Reservierung folgt meist innerhalb von zwei bis drei Wochen der vorläufige Kaufvertrag. Nach Unterzeichnung durch beide Parteien und Zahlung von 10% des Gesamtwertes der Immobilie (abzüglich der bereits gezahlten Reservierungskosten) gilt diese als endgültiger Kaufvertrag.



Die Zeitspanne zwischen Reservierung und Unterzeichnung des Kaufvertrags ermöglicht es Ihnen, beispielsweise eine bautechnische Untersuchung durchführen zu lassen, einen Kredit zu beantragen oder sich über die steuerliche Struktur Ihres Kaufs zu informieren.

Den genauen Inhalt des Reservierungs- und vorläufigen Kaufvertrags vereinbaren Sie in der Regel mit dem Verkäufer nach Rücksprache mit Ihrem Makler und/oder Anwalt.

Wenn aus der administrativen Untersuchung hervorgeht, dass es unlösbare Probleme gibt, beispielsweise mit Dokumenten, dem Eigentumstitel, Schulden oder Steuern, wird die Reservierung zurückgezogen und der Reservierungsbetrag erstattet.



In diesem Fall wird kein Kaufvertrag unterzeichnet und der Reservierungsvertrag verfällt. Dies kommt in der Praxis jedoch selten vor.



MEHR LESEN:

Versteckte Mängel - Wie funktioniert das in Spanien?



In Spanien entscheidet der Käufer, bei welchem Notar (notario) die Eigentumsurkunde ausgestellt wird. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Notar für Sie arbeitet. Er oder sie ist immer ein Beamter der spanischen Regierung und handelt **völlig unabhängig**.

Die Rolle des Notars ist hauptsächlich **formal**: Er oder sie behält hauptsächlich den Überblick und die Endkontrolle über den rechtlichen Aspekt des Kauf- und Verkaufsprozesses.



# Der Kaufvertrag und die Eigentumsurkunde

Ein paar Tage vor dem Übergabetermin müssen Sie den zu zahlenden Endbetrag auf das Treuhandkonto des Notars überweisen. Außerdem zahlen Sie, meist auf das Treuhandkonto des Anwalts, die übrigen Kosten (Nebenkosten des Kaufs, +/- 2%). Ihr Anwalt oder Gestor wird Ihnen rechtzeitig einen Kostenvoranschlag zusenden, auf dem alle Beträge übersichtlich aufgeführt sind.

Wenn der Notar am Tag der Übergabe bestätigt, dass der Vertrag vollständig legal zustande gekommen ist und der Verkäufer alle Steuern bezahlt hat, setzt er oder sie buchstäblich den Stempel auf die Eigentumsurkunde (escritura).



**ACHTUNG!**

Bedenken Sie, dass bei Abschluss einer Hypothek höhere Bewertungs- und Stempelkosten anfallen werden.

Außerdem wird der Kostenvoranschlag und die Abwicklung der Eintragung von der betreffenden Bank durchgeführt.





Das Geld für die Restzahlung wird zu diesem Zeitpunkt vom Treuhandkonto des Notars auf das Konto des Empfängers/Verkäufers überwiesen. Danach erfolgt die Eintragung der Eigentumsurkunde im spanischen Grundbuch und Kataster (Registro de Propiedad & Catastro). Nach 6-8 Wochen kann die eingetragene Urkunde wieder abgeholt und bei Ihrem Anwalt oder Gestor bereitgelegt werden.

Bei dem Kauf einer Wohnung oder eines Hauses müssen Sie mit zusätzlichen Kosten von etwa 12% bis 14% rechnen, abhängig davon, ob es sich um eine bestehende Immobilie oder ein Neubauprojekt handelt.



#### MERH LESEN:

Einmalige und periodische Kosten bei der Investition in spanisches Immobilien

# Welche Kosten müssen Sie in jedem Fall berücksichtigen?

## ◇ BESTANDSGEBÄUDE (BESTEHENDER BAU):

- **Die Grunderwerbsteuer**, je nach Region auch „ITP“ oder „Impuesto de Transmisiones Patrimoniales“ (bzw. „Concepto Transmisiones Onerosas“) genannt. In der Comunidad Valenciana beträgt diese Steuer 10 % des Kaufpreises für Immobilien bis zu einem Wert von einer Million Euro und 11 % ab einem Kaufpreis von einer Million Euro. Diese Steuer muss innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung der notariellen Urkunde bei der Eintragung ins Grundbuch entrichtet werden.
- Zusätzlich fallen **Kosten für den Notar, das Grundbuchamt sowie für die rechtliche Begleitung** an, die zusammen durchschnittlich 2 % bis 4 % des Kaufpreises ausmachen können. Je nach Komplexität des Kaufprozesses können diese Kosten variieren. Häufig wird im Voraus ein Festhonorar mit dem Anwalt vereinbart, um spätere Überraschungen zu vermeiden. Die Kosten belaufen sich mindestens auf etwa 2.000 € bis 2.500 €.

•  
**Dies führt zu Gesamterwerbskosten für Bestandsimmobilien von etwa 12 % bis 14 % des Kaufpreises.**



## ◇ NEUBAU – PROJEKT:

- Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, dafür jedoch **10 % Mehrwertsteuer** (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA).
- Bei der notariellen Beurkundung sind zusätzlich **1,5 % Stempelsteuer** (Actos Jurídicos Documentados) zu zahlen.
- Auch hier kommen **Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls Rechtsberatungskosten** hinzu (2 % bis 4 %).

**Dies bringt die Gesamtkosten beim Neubau auf etwa 14 % des Kaufpreises.**

# Nächste Schritte?

◇ Wenn Sie möchten, können Sie **die spanische Staatsbürgerschaft** (residencia) beantragen. Achtung: Dies hat Vor- und Nachteile, also prüfen Sie dies gründlich, bevor Sie Maßnahmen ergreifen. Überprüfen Sie die Auswirkungen auf Steuern, Sozialversicherung, Gesundheitsversorgung usw.

◇ **Überprüfen Sie Ihren steuerlichen Status:** Die Steuerbehörde in Ihrem Heimatland muss über Ihren Kauf informiert werden. Überprüfen Sie unbedingt, welche Informationen Sie Ihrem Finanzamt in Ihrem Heimatland mitteilen müssen.

◇ **Das spanische Recht unterscheidet sich vom deutschen Recht.** Überprüfen Sie daher sorgfältig, welche erbrechtlichen Folgen Ihr Kauf in Spanien hat. Ein Vermögensberater kann Ihnen dabei helfen. IMMOFY arbeitet mit internationalen Akteuren zusammen, die die Rechte und Pflichten in Spanien perfekt kennen und Beratung für die Zukunft anbieten können.



WEITERE NÜTZLICHE INFORMATIONEN  
FINDEN SIE ÜBER DIE NACHSTEHENDEN LINKS:

- ◇ [Einreise mit dem Auto](#)
- ◇ [Transport vom und zum Flughafen](#)
- ◇ [Mitnahme von Haustieren](#)

# Was können wir für Sie tun?

*IMMOFY ist Ihr Immobilienmakler für den spanischen Wohnungsmarkt und der Ratgeber in der manchmal komplexen Welt der spanischen Immobilien. Wir begleiten Sie mit Freude und Fachwissen. „Gemeinsam auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus!“*



Das können Sie von uns erwarten:

◇ **Auf eine transparente Weise.** Als echte Experten im Kauf und Verkauf von Luxusimmobilien informieren wir Sie klar und deutlich, zu jedem Zeitpunkt im Prozess, über die nächsten Schritte.



Möchten Sie weitere interessante INFOs und Fakten über Spanien lesen?

Klicken Sie auf diesen Link, um zu unserer [BLOG-SEITE](#) mit einer Fülle von Informationen zu gelangen!

◇ **Durch einen kundenfreundlichen Einzel-Service.** Während Ihrer Suche stehen Ihre Bedürfnisse und Wünsche immer im Mittelpunkt. Keine endlosen Fahrten zu Immobilien, die Sie nicht interessieren, keine schönen Worte, aber auch sicher keine hässlichen Bilder.





◇ **Mit der richtigen Dosis an Informationen.** Für alle Fragen können Sie sich an uns wenden. Wir kennen Spanien sehr gut und können Ihnen nützliche Tipps geben.

◇ **Und mit Blick auf die Zukunft.** Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit! Unsere zufriedenen Kunden sind unsere Botschafter für die Zukunft. Wir hören ständig und aktiv auf Ihre Erfahrungen und sind offen für Feedback und Verbesserungen, um den Weg zu Ihrem Traumhaus noch besser zu gestalten!



LESEN SIE MEHR:

Was unsere Kunden sagen.

## “VIELEN DANK

für Ihr Vertrauen in unsere Begleitung beim  
Kauf Ihrer Immobilie.“



## Unser Team

V. l. n. r.: Paul, Daantje, Carole, Gilles,  
Nathalie, José, Hannah & Patrick



Suchergebnisse merken,  
Favoriten speichern,  
gezielte Suchfilter  
verwenden?

All dies können Sie über Ihr  
persönliches Profil auf  
unserer Website tun!