

Wohnung: Wohnungskauf

1. Welche Vorinformationen sollte ich besitzen, um sicher zu kaufen?
2. Welche Informationen sollte ich vor dem Kauf einer Wohnung aus zweiter Hand besitzen?
3. Was ist vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages zu tun?
4. Abschluss des Kaufvertrages: privatrechtlicher Kaufvertrag und/oder notarieller Kaufvertrag
5. Wann und wie ist die Wohnung zu bezahlen?
6. Adressen



■ Welche Vorinformationen sollte ich besitzen, um sicher zu kaufen?

Bauträger und Verkäufer sind gesetzlich dazu verpflichtet, den Käufern eine Reihe von Daten zur Verfügung zu stellen und sind über ihre Werbung an deren Einforderbarkeit gebunden.

Die Bauträger haben der Öffentlichkeit folgende Daten und Dokumente bereitzustellen:

- Dokumentation des Unternehmens bzw. Bauträgers im Handelsregister. Dies bezieht sich auf die rechtliche und wirtschaftliche Dokumentation sowie die Information über die eingetragenen Personen und Vertreter des Unternehmens bzw. Bauträgers.
- Allgemeiner Lageplan der Wohnung.
- Plan der Wohnung.
- Garantie zu den Installationen.
- Beschreibung der Wohnung, mit Angabe der bebauten und bewohnbaren Fläche.
- Allgemeine Beschreibung des Gebäudes, der Gemeinschaftsflächen und der zusätzlichen Dienstleistungen.
- Angabe der beim Bau der Wohnungen verwendeten Materialien, einschließlich Wärme- und Schallschutz des Gebäudes, Gemeinschaftsflächen und zusätzliche Dienstleistungen.
- Daten des Grundbuchs (Registro de la Propiedad). Sie erhalten eine kurze rechtliche Beschreibung des Unternehmens, wissen, wer der oder die Eigentümer sind und ob Belastungen bestehen oder nicht.
- Gesamtverkaufspreis und Zahlungsweise.

■ Welche Informationen sollte ich vor dem Kauf einer Wohnung aus zweiter Hand besitzen?

In diesem Fall gibt es keine verbindlichen Informationsvorschriften und -pflichten. Sie sollten jedoch vom Verkäufer die folgende Dokumentation verlangen:

- Grundbuchauszug über das Eigentum des Verkäufers bzw. Veräußerers; der Grundbuchauszug beurkundet den Inhalt des Grundbuchs.
- Beleg über die Bezahlung des letzten Jahresbetrages der Grundsteuer (IBI).
- Bescheinigung des Sekretärs der Eigentümergemeinschaft, die belegt, dass der Verkäufer mit der Zahlung der Kosten der Eigentümergemeinschaft auf dem Laufenden ist.

■ Welche Vorinformationen sollte ich besitzen, um sicher zu kaufen?

Bauträger und Verkäufer sind gesetzlich dazu verpflichtet, den Käufern eine Reihe von Daten zur Verfügung zu stellen und sind über ihre Werbung an deren Einforderbarkeit gebunden.

Die Bauträger haben der Öffentlichkeit folgende Daten und Dokumente bereitzustellen:

- Dokumentation des Unternehmens bzw. Bauträgers im Handelsregister. Dies bezieht sich auf die rechtliche und wirtschaftliche Dokumentation sowie die Information über die eingetragenen Personen und Vertreter des Unternehmens bzw. Bauträgers.
- Allgemeiner Lageplan der Wohnung.
- Plan der Wohnung.
- Garantie zu den Installationen.
- Beschreibung der Wohnung, mit Angabe der bebauten und bewohnbaren Fläche.
- Allgemeine Beschreibung des Gebäudes, der Gemeinschaftsflächen und der zusätzlichen Dienstleistungen.
- Angabe der beim Bau der Wohnungen verwendeten Materialien, einschließlich Wärme- und Schallschutz des Gebäudes, Gemeinschaftsflächen und zusätzliche Dienstleistungen.
- Daten des Grundbuchs (Registro de la Propiedad). Sie erhalten eine kurze rechtliche Beschreibung des Unternehmens, wissen, wer der oder die Eigentümer sind und ob Belastungen bestehen oder nicht.
- Gesamtverkaufspreis und Zahlungsweise.

■ Welche Informationen sollte ich vor dem Kauf einer Wohnung aus zweiter Hand besitzen?

In diesem Fall gibt es keine verbindlichen Informationsvorschriften und -pflichten. Sie sollten jedoch vom Verkäufer die folgende Dokumentation verlangen:

- Grundbuchauszug über das Eigentum des Verkäufers bzw. Veräußerers; der Grundbuchauszug beurkundet den Inhalt des Grundbuchs.
- Beleg über die Bezahlung des letzten Jahresbetrages der Grundsteuer (IBI).
- Bescheinigung des Sekretärs der Eigentümergemeinschaft, die belegt, dass der Verkäufer mit der Zahlung der Kosten der Eigentümergemeinschaft auf dem Laufenden ist.

Wenn bei Käufen nach Plan, wenn das Gebäude noch nicht erbaut ist, ein Teilbetrag des Kaufpreises gezahlt wurde, ist der Bauträger bei Nichterfüllung des Vertrages gesetzlich zur Rückerstattung dieses Betrages verpflichtet.

2. Gestundeter Kaufpreis, wenn ein Teil des Preises gestundet wird, obwohl keinerlei Lasten vorhanden sind, mittels:
 - auflösende Bedingung: Wenn der Käufer nicht in der vertraglich vereinbarten Frist zahlt, geht die Wohnung erneut in den Besitz des Verkäufers über.
 - Hypothek: Bei Nichtzahlung wird die Immobilie versteigert, um den Verkäufer zu bezahlen.
3. Forderungsübergang bereits bestehender Lasten. Besonders, wenn die verkaufte Wohnung mit einer Hypothek belastet ist, kann der Forderungsübergang nützlich sein. In diesen Fällen ist der Preis, den der Verkäufer erhält, um den Betrag des Hypothekendarlehens gemindert, der noch zu tilgen bzw. zurückzuzahlen ist, sodass sich der Käufer zulasten dieser Hypothek finanzieren kann. Falls es sich um eine in Zwangsvollstreckung befindliche Hypothek handelt, muss der Käufer besonders vorsichtig sein. In diesem Fall ist es angebracht, die vorherige Befreiung der Liegenschaft zu verlangen.

Adressen

Handelsregister von Alicante [Registro Mercantil de Alicante]

Plz. Deportista Andrés Muñoz, 8 - 03003 Alicante

Tel.: 965 92 64 91 / 81 70

Öffnungszeiten: 9:00 bis 14:00 Uhr / 16:00 bis 18:00 Uhr

Grundbuchamt [Registro de la Propiedad]

C/ Arquitecto Morell, 19 - 03003 Alicante

Tel.: 965 22 70 43

Öffnungszeiten: 9:00 bis 14:00 Uhr / 16:00 bis 18:00 Uhr

Territorialbehörde für Territorium und Wohnung des Sozialministeriums [Dirección Territorial de Territorio y Vivienda de la Conselleria de Bienestar Social]

Avda. Aguilera, Nº 1 - 03007 Alicante

Tel. PROP: 012

Öffentliche Sprechzeiten: Montag bis Freitag von 9:00 bis 14:00 Uhr

Nachmittagsprechzeiten: Montag bis Donnerstag von 17:00 bis 19:00 Uhr

Wohnungsinstitut Valencia [Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. IVVSA]

C/ Gerona, 4 - 03001 Alicante

Tel.: 965 93 45 40

Sprechzeiten für steuerbegünstigte Wohnungen: 9:00 bis 14:00 Uhr

Sprechzeiten für Sozialwohnungen: 9:00 bis 14:00 Uhr

Wohnung II: Rechte und Pflichten des Käufers

1. Bedeutung des Wohnungskaufs
2. Grundlegende Rechte des Käufers
3. Grundlegende Pflichten des Käufers
4. Mit dem Wohnungskauf verbundene Steuern
5. Hypothekendarlenen
6. Anwendbare Gesetzgebung
7. Behörden und Register
8. Interessante Webadressen



■ Bedeutung des Wohnungskaufs:

- Der Kauf einer Wohnung ist eine der wichtigsten Investitionen, die eine Person im Verlaufe ihres Lebens tätigt, da es sich um ein komplexes Verfahren handelt, bei dem zahlreiche Aspekte zu beachten sind. Dies gilt vor allem dann, wenn der Wohnungskauf im Ausland erfolgt, wo eine andere Sprache gesprochen wird und andere Gesetzesvorschriften und Bräuche gelten.

- Im Rahmen der Formalitäten, die mit dem Kauf einer Wohnung verbunden sind, sind neben den bereits in unserer ersten Informationsbroschüre behandelten Problemen, die Rechte und Pflichten des Käufers und Verkäufers in Bezug auf die finanziellen (Steuern, Bankfinanzierung, verbundene Kosten, etc.) und verwaltungsrechtlichen Aspekten zu beachten.

- Es ist in jedem Fall zu berücksichtigen, dass Sie Information und Beratung sowohl direkt bei den verschiedenen öffentlichen Behörden und Einrichtungen erhalten können als auch den Service von spezialisierten Unternehmen und Freiberuflern in Anspruch nehmen können, was bei so relevanten Fragen wie dem Kauf einer Wohnung besonders zu empfehlen ist.

■ Grundlegende Rechte des Käufers:

Der Käufer einer Wohnung hat ein Recht auf:

- Übergabe der Wohnung zu den vereinbarten Konditionen. Bei Vorhandensein verdeckter Mängel kann er diese zu einem späteren Zeitpunkt reklamieren.

- Forderung, dass der Wohnungskauf in öffentlicher Urkunde niedergelegt wird. Die Ausübung dieses Rechts ist besonders zu empfehlen, da die durch einen Notar erteilte Urkunde eine größere Rechtssicherheit gibt und eine bessere Verteidigung der Interessen der Parteien gestattet.

- Keine Übergabe von Geldern zu tätigen, die nicht im privaten Kaufvertrag oder in der notariellen Kaufurkunde vermerkt werden. Diese als "Schwarzgeld" bekannten Zahlungen sind eine illegale Praxis, für die nicht nur steuerliche Sanktionen verhängt werden können, sondern sie beinhalten auch ein hohes Risiko, letztendlich nicht erstattet zu werden, wenn der Kauf nicht zum Abschluss kommt oder der Vertrag aufgelöst wird.

- Freie Wahl eines Notars, vor dem die notarielle Kaufurkunde erteilt wird.

- Kosten, die dem Verkäufer zustehen, nicht zu übernehmen.

- Freie Wahl des Kreditinstituts, mit dem er das Hypothekendarlehen abschließen möchte, falls er dies zu tun wünscht (er kann nicht zur Übertragung der Hypothekenforderung des Verkäufers gezwungen werden).

- Die Parteien können von einem Dolmetscher beim Abschluss der notariellen Kaufurkunde unterstützt werden. Die Kosten für den Dolmetscher hat die Partei zu tragen, die dessen Dienste in Anspruch nimmt.

■ Grundlegende Pflichten des Käufers


Der Käufer einer Wohnung hat die Pflicht zur:


- Zahlung des im privaten Kaufvertrag oder in der notariellen Kaufurkunde festgesetzten Preises. Es gibt verschiedene Formen für die Zahlung des Kaufpreises* (siehe Wohnung I), aber immer ist ein schriftliches Dokument zu verlangen, in dem die gezahlten Beträge, der Zahlungszweck, die persönlichen Daten des Zahlenden und des Zahlungsempfängers, Datum und Ort enthalten sind.
- Zahlung der entsprechenden Steuern beim Finanzamt. Auf dieses Thema nehmen wir im folgenden Abschnitt Bezug.
- Zahlung der ihm zustehenden Notarkosten: Kraft Gesetz gehen die Kosten der Erteilung der öffentlichen Urkunde durch den Notar zulasten des Verkäufers und die Kosten der Erstaufbereitung und der sonstigen Unkosten des Notariats nach dem Verkauf zulasten des Käufers. Es kann jedoch eine andere Kostenaufteilung vereinbart werden.
- Zahlung der Kosten für die Eintragung der Kaufurkunde im Grundbuch, wenn er sich zu deren Eintragung entschließt. Wenn der Wohnungskauf durch öffentliche Urkunde erfolgt, ist es sehr zu empfehlen, diese Urkunde im Grundbuch einzutragen, da dadurch u.a. vermieden werden kann, dass der frühere Eigentümer die Wohnung als Sicherheitsleistung für seine Schulden benutzt. Die Kaufurkunde ist im Grundbuchamt des Ortes einzutragen, in dem sich die Wohnung befindet.
- Änderung des Grundstücksinhabers: Der Käufer hat innerhalb von 30 Arbeitstagen nach der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde die Änderung der Rechtsinhaberschaft des erworbenen Grundstücks vor der Territorialabteilung des Liegenschaftsregisters zu beantragen. Dazu ist der Vordruck 901 (städtisches Grundstück) bzw. 903 (ländliches Grundstück) zu verwenden. Die Vordrucke sind per Internet und in den Geschäftsstellen des Liegenschaftsregisters erhältlich. Diese Formalität kann auch über die Stadt- und Gemeindeverwaltungen getätigt werden.
- Anmeldung oder Änderung des Rechtsinhabers bei den Versorgungsunternehmen: Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, etc. Die jeweiligen Unternehmen informieren Sie über die erforderlichen Unterlagen und die Art und Weise, wie diese Änderungen zu realisieren sind.
- Mitteilung über den neuen Eigentümer und einer Anschrift für Mitteilungen an die Eigentümergemeinschaft, deren Bestandteil die Wohnung gegebenenfalls ist.

■ Mit dem Wohnungskauf verbundene Steuern

Beim Kauf einer Wohnung fallen die folgenden Steuern an:

Neubauwohnung: Wenn die Wohnung direkt vom Bauträger oder Bauherrn erworben wird, hat der Käufer die folgenden Steuern zu zahlen:

- 
1. **Mehrwertsteuer (IVA):** Wie bei jeder Geschäftstätigkeit hat der Käufer dem Verkäufer den entsprechenden Mehrwertsteuerbetrag zu zahlen. Dabei ist der Verkäufer zur späteren Einzahlung dieses Betrages beim Finanzamt verpflichtet. Der bei Wohnungen anwendbare Mehrwertsteuersatz beträgt 7%. Dieser Satz gilt auch für den Kauf von Garagen- und Abstellplätzen, wenn diese zusammen mit der Wohnung erworben werden. Wenn diese ohne den Kauf einer Wohnung erworben werden, ist ein Mehrwertsteuersatz von 16% anwendbar.
 2. **Stempelsteuer (IAJD):** Diese Steuer beträgt 1% des Kaufpreises der Wohnung und ist bei der Generalitat Valenciana innerhalb von 30 Arbeitstagen nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zu entrichten. Wenn die gekaufte Wohnung als eigengenutzte Wohnung des Käufers dient, kann eine Steuervergünstigung in Anspruch genommen werden. Die Steuer beträgt dann 0,1% des Kaufpreises. Diese Steuervergünstigung ist ebenfalls auf Garagen und Abstellplätze (maximal zwei) anwendbar, die gleichzeitig mit der Wohnung erworben wurden.



Altbauwohnung: Für Altbauwohnungen oder der späteren Übertragung einer Wohnung fallen die folgenden Steuern an:

1. **Steuer auf Vermögensübertragungen (ITP):** Diese Steuer beträgt 7% des Kaufpreises der Wohnung und ist vom Käufer bei der Generalitat Valenciana innerhalb von 30 Arbeitstagen nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zu entrichten. Wenn die Behörde der Meinung ist, dass der im Kaufvertrag enthaltene Preis nicht dem tatsächlichen Kaufpreis entspricht, fordert sie sowohl in diesem Fall als auch bei der Stempelsteuer die Zahlung der nicht entrichteten Steuer vom Käufer ein. Dies wird als "Nachbesteuerung" bezeichnet.
2. **Wertzuwachssteuer auf Grundstücke (IIVTNU):** Es handelt sich um eine Steuer, die an die örtliche Verwaltung der Stadt oder Gemeinde, in der sich die verkaufte Wohnung befindet, zu entrichten ist. Es wird ein Prozentsatz auf den Wertzuwachs der Wohnung angewendet, die diese zwischen dem Zeitpunkt des Kaufs und des Verkaufs erfahren hat. Dieser Prozentsatz ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. In einigen Gemeinden ist diese Steuer nicht zu entrichten, wenn weniger als ein Jahr zwischen dem Kauf und dem Verkauf der Wohnung vergangen ist. Prinzipiell ist der Verkäufer zur Zahlung verpflichtet, obwohl die Zahlung durch den Käufer vertraglich vereinbart werden kann. Diese Steuer ist innerhalb von 30 Tagen nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zu entrichten. Wenn der Verkäufer nicht in Spanien ansässig ist, ist der Käufer zur Zahlung dieser Steuer verpflichtet.
3. **Einkommenssteuer der nicht in Spanien ansässigen Personen (IRNR):** Wenn der Verkäufer der Wohnung nicht in Spanien ansässig ist, hat der Käufer 3% des Kaufpreises einzubehalten und mit dem Vordruck 211 innerhalb von 30 Arbeitstagen nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages bei der Staatlichen Finanzbehörde einzuzahlen.



■ Hypothekendarlehen

- Wenn Sie eine Wohnung kaufen möchten und nicht über die nötigen Finanzen zur Zahlung des Kaufpreises verfügen, können Sie bei der Bank oder Sparkasse um ein Darlehen über die erforderliche Summe ersuchen. Als Sicherheitsleistung für die Rückzahlung des geliehenen Geldes werden Sie darum ersucht, die erworbene

Wohnung mit dem Darlehen zu verbinden. Diese Verbindung erfolgt über eine Hypothek und wird als Hypothekendarlehen bezeichnet.

- Wenn Sie ein Hypothekendarlehen benötigen, ist es wichtig, mehrere Kreditinstitute aufzusuchen und deren Angebote zu vergleichen. Sie können in das Darlehen eintreten, dass der frühere Eigentümer besaß, d.h., dieses übernehmen.

- Bei Abschluss eines Hypothekendarlehens ist in erster Linie Folgendes festzulegen:

1. Zinssatz. Variabler oder fester Zinssatz. Wenn der Zinssatz variabel ist - allgemein üblich ist, ist der Indikator zu definieren, nach dem die Zinsanpassungen erfolgen (Euribor, Mibor, etc.).
2. Rückzahlungsfrist des Darlehens.
3. Gebühren und Gebührenhöhe. Es fallen verschiedene Gebühren für ein Hypothekendarlehen an, ihr Prozentsatz und auch ihre Nichtberechnung sind verhandelbar. Dazu gehören u.a. die Bereitstellungsprovision und die Gebühren bei Teillöschung oder kompletter Löschung der Hypothek.
4. Das Kreditinstitut kann uns auch weitere Pflichten auferlegen wollen, zum Beispiel: Zahlbarstellung des Gehalts, Zahlbarstellung von Rechnungen, Zahlbarstellung von Versicherungen, etc.

- Es ist zu beachten, dass das von der Bank gewährte Darlehen letztendlich etwa 80% des Schätzwerts der Wohnung betragen wird. Es fällt außerdem eine Reihe von Unkosten an, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

1. Stempelsteuer: 1% der garantierten, nicht der tatsächlich geliehenen Summe, d.h., es werden der beantragte Betrag, Zinsen und Kosten eingeschlossen.
2. Bereitstellungsprovision: normalerweise 1% der geliehenen Summe.
3. Schätzung der Wohnung und Prüfung der Belastung.
4. Versicherungsprämien, die mit dem Darlehen verbunden sind.
5. Notariats- und Grundbuchkosten. Die Hypothekendarlehen sind zwingend durch öffentliche Urkunde zu bestellen und in das Grundbuch einzutragen. Wenn das Darlehen für den Kauf einer Wohnung beantragt wird, kann es vor dem Notar zusammen mit der Unterzeichnung der Kaufurkunde erteilt werden.

Anwendbare Gesetzgebung

- Código Civil (spanisches Bürgerliches Gesetzbuch).

- Ley Hipotecaria (Hypothekengesetz), erlassen durch Dekret vom 8. Februar 1946.

- Reglamento Notarial [Notarordnung], genehmigt durch Dekret vom 2. Juni 1944.
- Reglamento Hipotecario [Hypothekenordnung], genehmigt durch Dekret vom 14. Februar 1947.

■ Behörden und Register

- **Notare und Grundbuchämter von Alicante**, deren Adressen in den unten stehenden Websites zu finden sind.

- **Conselleria de Territorio y Vivienda (Gebiets- und Wohnungsdezernat), Dirección Territorial (Territorialbehörde) Alicante.**

Avda. Aguilera 1, PLZ: 03007. Telefon 012. Fax: 965 936 777. Öffentliche Sprechzeiten: Montag bis Freitag von 9:00 bis 14:00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17:00 bis 19:00 Uhr.

- **Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo (Wirtschafts-, Finanz- und Arbeitsdezernat), Dirección Territorial (Territorialbehörde) Alicante.**

C/ Churruca 25, PLZ: 03003. Telefon 012. Fax: 965 126 414. Öffentliche Sprechzeiten: Montag bis Freitag von 9:00 bis 14:00 Uhr und Dienstag von 17:00 bis 19:00 Uhr.

- **Territorialabteilung des Liegenschaftsregisters in Alicante.**

C/ Reyes Católicos 39, PLZ: 03003. Telefon: 965 135 890. Öffentliche Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag von 9:00 bis 17:30 Uhr und Freitag von 9:00 bis 14:00 Uhr. Telefonische Auskunft des Liegenschaftsregisters: 902 37 36 35, Montag bis Freitag von 9:00 bis 19:00 Uhr.

- Dezernat mit Kompetenzen des Fiskus im zuständigen Rathaus.

■ Interessante Webadressen

- Website, auf der Sie Information zur Tätigkeit der Notare und die Adressen und Telefonnummern aller Notarämter Spaniens finden.

www.notariado.org

- Website, auf der Sie Information zu den Funktionen des Grundbuchamts und die Adressen und Telefonnummern aller Grundbuchämter Spaniens finden.

www.registradores.org

- Conselleria de Territorio y Vivienda (Gebiets- und Wohnungsdezernat).

www.cma.gva.es

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo (Wirtschafts-, Finanz- und Arbeitsdezernat).

www.gva.es/c_economia/web/html/home_c.htm

- Dirección General del Catastro (Liegenschaftsregister).

www.catastro.minhac.es

- Website der Staatlichen Finanzverwaltung:

www.aeat.es