



Leitfaden zum Kauf und Verkauf von Immobilien

1. Einführung

Der Traum eine Immobilie im Ausland zu erwerben ist wesentlich einfacher geworden, als die meisten Leute annehmen. Möglich wird das durch die stabile Lage in Europa, die gleiche Währung, sowie der Verfügbarkeit von mehr und billigeren Flügen.

Dennoch kann es für den zukünftigen Käufer immer noch sehr überwältigend sein. Besonders durch den Mangel an Kenntnis der Gesetze und Regelungen in einem fremden Land, die sich oft von denen unterscheiden, die wir von Zuhause kennen.

Daher ist es höchst wichtig, dass Sie die beste professionelle Hilfe haben, damit Sie sich Ihren Traum erfüllen können.

Die Kanarischen Inseln sind ein fabelhafter Ort für diejenigen, die sich hier niederlassen möchten, doch genauso wie für jene, die nur als gelegentliche Besucher auf die Inseln kommen. Natürlich werden die Kanarischen Inseln immer mehr zu der bevorzugten Wahl für diejenigen, die sich hier gerne ein Urlaubsheim kaufen möchten.

Immer mehr Leute lieben den ruhigen Ablauf des täglichen Lebens. Und dann sind da natürlich diejenigen, die ihren Ruhestand nach all den Jahren harter Arbeit, in der Sonne verbringen wollen.

Die Temperaturen und der ganzjährige Sonnenschein machen es zum perfekten Ziel vieler Europäer um sich einen Platz in der Sonne zu sichern. Da wir nahe genug an Europa liegen können wir die europäische Annehmlichkeiten nutzen, aber im gleichem Sinne sind wir weit genug vom Festland Europas entfernt um das subtropische Klima Afrikas zu genießen.

Aber wenn Sie in einem fremden Land kaufen, sollten Sie immer Vorsicht walten lassen. Bräuche und Verfahren sind oft sehr unterschiedlich von denen, die Sie von Zuhause gewohnt sind. Denken Sie daran, es sind immer sehr schnell Leute zur Hand, die falsche Beratung beim Erwerb einer Immobilie anbieten. Sie finden diese Leute immer in den gleichen Plätzen, hauptsächlich in Bars, an den Pools und da ist immer jemand, der jemanden anderes kennt, der dann alles weiß.

GoldAcre Estates rät allen zukünftigen Käufern **besonders vorsichtig zu sein**, und sich immer fachmännisch von einem Profi beraten zu lassen. Sie würden ja auch zuhause nicht in einer Eckkneipe von einem Wildfremden ein Haus kaufen, oder?

Dieser Leitfaden wurde von **GoldAcre Estates** produziert, um den zukünftigen Käufern zu helfen. Damit Sie verstehen, welche Schritte notwendig sind und was man alles beachten muss, wenn man eine Immobilie im Ausland erwerben möchte.

Wir alle hier bei **GoldAcre Estates** möchten Sie darauf hinweisen, dass dieser Leitfaden keinen Ersatz für professionelle Beratung für Immobilien, Recht oder Finanzen darstellen soll, deren Hilfe sie unbedingt wahrnehmen sollten, wenn Sie kaufen wollen.

Das Team von **GoldAcre Estates** hat umfangreiche Erfahrung im Bereich von Immobilien und Geschäftsverkäufen in den Kanarischen Inseln. Sie sind alle besonders ausgebildet, um alle Bereiche des Immobilienwesens auf den Kanaren abzudecken.

Wir sind stets zur Hand um den Kunden vor, während und nach dem Kauf zu helfen und sie zu beraten. Und diesbeinhaltend auch die Kunden, die erste zögerliche Anfragen über den Immobilienkauf im Ausland haben.

Bei **GoldAcre Estates** glauben wir, dass unsere Kunden den besten Service verdienen. Schließlich bieten die Kanaren Ihnen das beste Klima und den besten Lebensstil, also warum sollten wir dann nicht unser bestes geben, damit Sie Ihren Traum verfolgen können?

2. Die Makler

Auswahl des richtigen Maklers

Wählen Sie grundsätzlich nur amtlich zugelassene Makler, da viele Makler ohne qualifizierte Zulassung arbeiten. Das bedeutet, dass Sie sich einem großem Risiko aussetzen. Es kann sogar sein, dass der Makler mit dem Sie arbeiten nicht einmal eine richtige Ausbildung genossen hat.

Amtlich zugelassene Makler sind entweder geführt von einem Mitglied oder sind verbunden mit einem Mitglied des „Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria“. Diese werden immer eine offizielle Nummer haben und werden von der Hochschule überwacht, welche dafür sorgt, dass alle von der Hochschule festgelegten Normen eingehalten werden. Außerdem informiert es alle Mitglieder immer über die neuesten Richtlinien über Gesetzesänderungen, Steuern und so weiter.

Wenn ein Makler nicht in der Lage ist, seine Nummer von der Hochschule vorzuweisen, dann ist er nicht registriert. Er sollte auf alle Fälle gemieden werden. Sie können immer einen Rechtsanwalt beauftragen, eine Bestätigung der Registrierung einzuholen.

Ein guter Makler ist sehr wichtig, da er über die erforderlichen Qualifikationen verfügt. Daher kann die Wichtigkeit der Dienste, die ein Makler hier durchführt, nicht genug betont werden.

Der Makler sollte total unabhängig sein, damit sichergestellt wird, dass Sie eine vollkommen unvoreingenommene Beratung bekommen. Ein guter Makler wird in der Lage sein, Ihnen in allen Gebieten Immobilien zu zeigen und Ihnen die Arbeitsweise der Bauherren aus der Vergangenheit und der Gegenwart zu beschreiben. Selbstverständlich werden Sie auch Bauherren finden, die gleichzeitig auch Verkäufer sind. Aber eines ist sicher, hier werden Sie garantiert **keine unabhängige Beratung** bekommen. Wir hier bei **GoldAcre Estates** sind unabhängige Immobilienmakler und geben Ihnen **eine unabhängige Beratung und Service, der seinesgleichen sucht.**

Unser Ziel ist es nicht, Sie zum Kauf einer Immobilie zu drängen, sondern Ihnen zu helfen Ihr Traumhaus in der Sonne zu finden. Unsere Hauptaufgabe besteht darin, Ihnen alle Fakten ehrlich und genau zu präsentieren, um sicherzustellen, dass Sie glücklich sind mit dem Wissen, dass jede Vorsichtsmaßnahme getroffen wurde, um Ihnen die Sicherheit bei Ihrem Kauf zu gewährleisten.

Unsere Dienstleistungen gehen auch in Bereiche, wie zum Beispiel, die Vorbereitung von Kaufverträgen (immer in Zusammenarbeit mit unserem Rechtsanwalt), der Vorstellung von akkreditierten Rechts- und Finanzberatern, der Hilfe bei der Eröffnung eines Bankkontos, Hilfe und Beratung bei der Aufnahme einer Hypothek, Versicherung und einer ganzen Menge anderer wichtiger finanzieller Dienste, sowie Beratung und Hinweise zu seriösen Möbelhändlern und Kücheneinrichtern. Kurz gesagt, **GoldAcre Estates** ist Ihr zentraler Anlaufpunkt.

Wenn Sie dann der stolze Besitzer sind, so ist **GoldAcre Estates** immer noch für Sie da. Sollten Sie Fragen zu Instandhaltung, Garten und Poolreinigung haben, oder alles an das Sie im Zusammenhalt mit Ihrer neuen Immobilie, denken können.

3. Der Kaufvorgang

Rechtsberatung

Das ist einer der wichtigsten Punkte beim Erwerb Ihres Traumhauses im Ausland. Sie würden ja Zuhause auch nicht ohne gute Rechtsberatung kaufen, also warum sollten Sie hier alle Vorsicht vergessen?

Sie hören sicherlich genug Schauergeschichten von Leuten, die Ihre Häuser verloren haben oder riesiger Schulden mit ihrer Immobilie haben, nur weil sie keine unabhängige, fachmännische Rechtsberatung hatten und in den schlimmsten Fällen auf den „Fachmann am Pool“ gehört haben. **Sie sollten niemals auf jemanden hören, der Ihnen sagt, dass Sie keinen unabhängigen Anwalt brauchen.**

Wir bei **GoldAcre Estates** kaufen oder verkaufen niemals Immobilien, ohne die richtige Rechtsberatung und bestehen darauf, dass alle unsere Klienten einen qualifizierten Rechtsbeistand durch einen qualifizierten Anwalt haben.

Um das sicherzustellen, haben wir für unsere Kunden mit den Anwälten, mit denen wir eng zusammenarbeiten, Festpreise ausgehandelt. Somit ist sichergestellt, dass Sie als Kunde von Anfang an genau wissen, was an Kosten auf Sie zukommt.

Es ist immer empfehlenswert, einen lokalen Anwalt (Abogado), der auf den Kanarischen Inseln lebt und fließend deutsch spricht zu beauftragen.

Warum? Die Antwort ist einfach. Die Gesetze sind unterschiedlich zu denen ihres Heimatlandes und normalerweise wird ein nicht spanischer Anwalt das spanische Recht nicht verstehen und wird auch nicht den gleichen Zugang zu Daten haben, die ein spanischer Anwalt hat.

Einen spanischen Anwalt zu beauftragen, garantiert Ihnen das alle rechtlichen Garantien für den Kauf einer Immobilie gegeben sind und alle gesetzlichen Anforderungen nach dem spanischen Recht erfüllt sind.

Ihr Anwalt sollte überprüfen, dass die Immobilie mit vollem Grundbesitz verkauft wird. Außerdem muss sichergestellt werden, dass sie frei von allen Belastungen, Pfandrechten, Schulden, Gemeindegebühren ist und alle ausstehenden Steuern beglichen sind.

Diese Suchen können variieren, je nach der Art von Immobilie, die Sie ausgewählt haben.

Einen Anwalt aus Ihrem Heimatland zu beauftragen würde außerdem Ihre Kosten massiv erhöhen und ganz sicher die Zeit des Kaufes verlängern.

Passen Sie außerdem auf, da einige Makler sich von Ihnen unter dem Vorwand, dass es den Kauf beschleunigen würde, eine Vollmacht ausstellen lassen. Wir bei **GoldAcre Estates** werden Sie niemals um eine Vollmacht bitten. Die einzige Person, der Sie eine Vollmacht geben sollten, ist Ihr Anwalt oder Ihr Ehepartner oder eine Person, die Ihr vollstes Vertrauen besitzt.

Der Formelle Abschluss und Vertragsaustausch beim Notar

Der Immobilienkauf wird auf den Kanarischen Inseln vor einem Notar abgeschlossen. Sie sind die einzigen Leute, die eine Besitzurkunde (Escritura de Compraventa) vorbereiten und genehmigen können, die dann von beiden, dem Käufer und dem Verkäufer oder deren Vertreter, vor dem Notar unterzeichnet werden. In diesem Moment werden die ausstehenden Gelder beglichen und der Besitz geht an den neuen Eigentümer über. Die Urkunde wird dann zu dem zuständigen Grundbuchamt gesandt, wo die neuen Besitzer dann eingetragen werden. **Der Notar ist ausserdem dafür verantwortlich, dass die abgeschlossene Transaktion die Angaben der Urkunde erfüllt.**

Was ist ein Notar?

Ein Notar ist ein Anwalt, der eine zusätzliche Ausbildung erhalten hat und weitere Prüfungen bestehen musste, die ihn nun für diese speziellen Aufgaben qualifizieren. Dies umfasst ein weit gefächertes Feld von Rechtsangelegenheiten, und nicht nur Grundbesitzübertragungen. Wenn ein Dokument von ihm unterzeichnet wurde, dann übernimmt er die rechtliche Verantwortung und Verpflichtung, dass die Angaben in den öffentlichen Aufzeichnungen eingetragen werden.

Registrierung

Wenn die Besitzurkunde unterzeichnet ist und zu dem Grundbuchamt gesandt wurde, wird Ihr Anwalt sich mit den Formalitäten, die damit verbunden sind, befassen. Er wird auch alle Gebühren und Steuern, die mit der Übertragung zusammenhängen, in Ihrem Namen begleichen. Die endgültige Übertragung der Urkunde kann manchmal mehrere Monate dauern. Ihr Anwalt sollte die Übertragung der Konten für die Lieferung von Strom und Wasser auf Sie umwandeln, dies kann mit Kosten verbunden sein.

Vertrag: Wenn Sie sich für eine Immobilie entschieden haben, müssen Sie für den Verkaufsprozess eine Zahlung in Höhe von 10 % des Immobilienwertes leisten. Mit dieser Anzahlung auf unserem Kundenkonto wird die Immobilie vom Markt genommen.

Die Zahlung erfolgt per Banküberweisung. Die Immobilien eines Neubaus oder mit einem Arbeitsprojekt haben eine andere Verwaltung sowie eine andere Zahlungsweise, die von Fall zu Fall unterschiedlich ist. Sie können dies im Detail wissen, bevor Sie sie reservieren. Unsere Verwaltungsabteilung erstellt den Vertrag, der in den folgenden Tagen von beiden Parteien (Käufer und Verkäufer) oder, falls dies nicht der Fall ist, ihren gesetzlichen Vertretern oder Bevollmächtigten unterschrieben werden kann.

In diesem Vertrag wird das ungefähre Datum für die Formalisierung der öffentlichen Urkunde vereinbart. Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags wird die Agentur zusammen mit ihrem Vertreter (falls dies der Fall ist) zusammenarbeiten, um alle erforderlichen Unterlagen für die Hauskontrollen zu sammeln.

4. Kosten

Gebühren und Steuern

Es gibt im Prinzip drei verschiedene Gebühren und zwei unterschiedliche Steuern zu zahlen, wenn Sie eine Immobilie auf den Kanarischen Inseln erwerben.

Sie sollten immer etwa 10-11% zu dem Preis addieren, damit Sie die Kosten für den Notar und Steuern u.s.w. begleichen können.

Falls Sie eine spanische Hypothek aufnehmen sollten, so sollten Sie ungefähr 2% dazu addieren.

Als Teil unseres Services für Sie, werden wir bei **GoldAcre Estates** immer detailliert alle Kosten, die auf Sie zukommen erläutern, bevor Sie sich entscheiden, ob Sie eine Anzahlung für Ihre Immobilie leisten möchten.

5. Die Gebühren

Anwaltskosten

Sollten Sie sich für eine der in Immobilienkauf und -verkauf spezialisierten Anwaltsfirmen, die wir Ihnen empfehlen, so werden Sie sicher erfreut sein, dass wir von **GoldAcre Estates** besonders **günstige Konditionen für Sie ausgehandelt haben wenn sie eine Immobilie durch uns erwerben**. Die Gebühren stehen fest und Sie wissen vom ersten Tag an genau, wieviel Sie zahlen müssen. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Kosten unabhängig von dem Kaufpreis ist. Bei den anderen Anwälten ist das anders geregelt.

Notarsgebühren

Die Notargebühren sind abhängig von dem offiziellen Wert der Immobilie und richten sich nach einer Tabelle. Als Teil unseres Verkaufsprozesses, zeigen wir Ihnen auf, wie hoch diese Gebühren sein werden. Alternativ dazu kann Ihnen das aber auch Ihr Rechtsanwalt bestätigen.

Gundbuchgebühren

Diese Gebühren sind abhängig von dem Wert ihrer Immobilie. Bitte besprechen Sie dies mit ihrem Anwalt, der ihnen dann weitere Informationen dazu geben kann.

6. Die Steuern

Grunderwerbsteuer

Bei dem Wiederverkauf einer Immobilie fällt eine Grunderwerbsteuer von 6,5% an die sich immer nach dem angegebenen Kaufpreis richtet. Bei dem Kauf einer neuen Immobilie oder z.B. off Plan, muss eine Mehrwertsteuer oder IGIC in spanisch, zu einer Rate von 7% des Kaufpreises bezahlt werden. Diese muss nach den in Ihrem Kaufvertrag beschriebenen Zahlungsablauf beglichen werden. Zu dieser Steuer müssen Sie weitere 1% Urkundensteuer oder Stempelsteuer hinzufügen.

Plus Valia

Diese Steuer wird auf den Wertzuwachs des Landes berechnet. Der Wert wird durch die lokale Steuerbehörde bestimmt und wird nach der Größe des Landbesitzes berechnet. Dem Gesetz nach, ist der Verkäufer verpflichtet diese Steuer zu zahlen. Aber in den Kanaren wurde es üblich, dies zu verhandeln und

nun kann man sagen, dass diese Steuer nun von dem Käufer bezahlt wird. Das hat aber den Vorteil, dass Sie immer wissen, dass diese Steuern bezahlt wurden, da die Steuern erst wesentlich später erhoben werden, wenn Sie die Eigentumsurkunden bereits besitzen. Wenn der Verkäufer die Steuern nicht zahlt, würden Sie als Käufer die Steuern sowieso bezahlen müssen. Es ist also wesentlich besser, dass diese Dinge gleich am Anfang abgeklärt werden.

Die Informationen die in der Broschüre „Leitfaden zum Kauf und Verkauf von Immobilien“ enthalten sind, sind nicht als Ersatz für fundierte legale und finanzielle Beratung, und obwohl wir uns Mühe gegeben haben alle Informationen auf dem neuesten Stand zu halten als diese Broschüre in Druck ging, so gibt es doch immer wieder Gesetzesänderungen, Steueränderungen, sowie veränderte Regelungen und daher kann GoldAcre Estates keine Haftung für Verluste oder Schäden, die durch Handlungen als Resultat von dem Lesen dieser Broschüre stammen.

Diese Broschüre und ihr gesamter Inhalt sind urheberrechtlich geschützt. Die Nutzung dieser Broschüre ohne die Erlaubnis von GoldAcre Estates wird gesetzlich verfolgt.

www.goldacreestates.com Info@goldacreestates.com

Calle Guirre nº 1 C.C. Oasis Tamarindo Local nº 17
35660 Corralejo – Fuerteventura
Tel. 928 53 50 44 Fax 928 85 42 94
www.goldacreestates.com info@goldacreestates.com

