

Erwerb von Immobilien in Spanien

Spanien ist als Investitionsstandort, vor allem aber als Lebensmittelpunkt im europäischen Rahmen bzw. im Mittelmeerraum aufgrund mehrerer Faktoren - Klima, Stabilität, Ansiedlungsvolumen, Vielseitigkeit, usw. - sehr gut positioniert. Der spanische Immobilienmarkt erlebt seit Mitte der 90er-Jahre eine Boomphase, was sowohl an der stetig steigenden Auslandsnachfrage als auch am anhaltend starken Binnenmarkt liegt. Traditionell hat Spanien einen der höchsten Anteile an Eigentumswohnungen im europäischen Vergleich. Ebenfalls wurden im Rahmen der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt eine Reihe von Gesetzesänderungen erlassen, welche starke Verbesserungen bei der Übertragung von Grundeigentum in Spanien mit sich gebracht haben und auf die wir im Folgenden näher eingehen werden. Für den ausländischen Investor ist von Bedeutung, dass heutzutage grundsätzlich keine Einschränkungen mehr bei dem Erwerb von Immobilien durch Ausländer existieren.

Eigentum an Immobilien

Die spanische Verfassung von 1978 garantiert den Schutz des Eigentums in Art. 33, wobei es sich um ein absolutes Recht handelt, welches seine Grenzen lediglich in der ebenfalls grundrechtlich garantierten sozialen Bindung findet. In das spanische Bürgerliche Gesetzbuch (*Código Civil* – kurz Cc) übernommen, verleiht das Eigentumsrecht{ XE „Eigentumsrecht“ } dem (Allein)eigentümer das alleinige und ausschliessliche Nutzungs{ XE „Nutzungsrecht“ }- und Verfügungsrecht{ XE „Verfügungsrecht“ } über eine Sache, welches keine weiteren als die im Gesetz festgelegten Einschränkungen erfahren soll (Art. 348 Cc).

Eigentumsnachweis{ XE „Eigentumsnachweis“ } und Eigentumsregister{ XE „Eigentumsregister“ }

Im Gegensatz zu anderen Rechtsordnungen kann im spanischen Recht das Eigentum an Immobilien nicht nur mittels Eintragung im Eigentumsregister (*Registro de la Propiedad*) begründet werden. Vielmehr ist der Erwerb völlig losgelöst vom Eigentumsregister möglich. Der Eintrag ist lediglich deklaratorisch, also rechtsnachweisend, dagegen nicht konstitutiv, also rechtsbegründend.

Ausreichender Eigentumsnachweis{ XE „Eigentumsnachweis“ } kann somit jeder geeignete schriftliche oder andersartige Beleg über den entsprechenden Erwerb des Eigentums sein. Regelmässig ist dies der notarielle Kaufvertrag, die *escritura pública*,{ XE „escritura pública“ } in ihrem Original als Nachweis der fortbestehenden Rechtsinhaberschaft.

Trotz aller Formlosigkeit ist der Eintrag ins Eigentumsregister{ XE „Eigentumsregister:Eintrag“ } von nicht zu unterschätzender Bedeutung, da der Grundsatz der Gutgläubenswirkung{ XE „Eigentumsregister:Gutgläubenswirkung“ }{ XE „Gutgläubenswirkung:Eigentumsregister“ } des spanischen Eigentumsregisters{ XE „Eigentumsregister“ } in Art. 34 Hypothekengesetz festgeschrieben ist. Nach dieser Vorschrift wird derjenige Grundstückserwerber geschützt, der gutgläubig und entgeltlich ein Recht von einer laut Eigentumsregister entsprechend befugten Person erwirbt, auch wenn sie nicht (mehr) über die Immobilie verfügen konnte. Es handelt sich um eine der wichtigsten Vorschriften des spanischen Immobilienrechts. Sie lässt unzweideutig die

enorme Bedeutung der Eintragung im Eigentumsregister{ XE „Eigentumsregister:Eintragung“ } erkennen.

Ein anderes wesentliches Grundprinzip des spanischen Grundbuchrechts ist das Prioritätsprinzip, das besagt, dass ein zeitlich früher eingetragenes Recht dem später eingetragenen vorgeht (*prior tempore potior iure*). { XE „prior tempore potior iure“ } Daher ist es empfehlenswert, mit äusserster Sorgfalt zum Zeitpunkt der Kaufvertragsabwicklung vorzugehen.

Die Eintragung von Rechten{ XE „Eintragung von Rechten“ } in das Eigentumsregister kann gemäss Art. 3 Hypothekengesetz nur aufgrund öffentlicher Urkunden{ XE „öffentliche Urkunden“ } (*escritura pública*{ XE „escritura pública“ }), vollstreckbaren Ausfertigung{ XE „vollstreckbare Ausfertigung“ }en, Titeln oder sonstigen offiziellen Bestätigungen des Gerichts erfolgen. Die Eintragung von privatschriftlich abgefassten Verträgen ist dagegen grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Kaufvertrag{ XE „Kaufvertrag“ }

Ein Grundstückskauf{ XE „Grundstückskauf:Form“ } in *Spanien* ist weitgehend formlos möglich: Art. 1278 Cc bestimmt die grundsätzliche Rechtswirksamkeit von Verträgen unabhängig von deren Form. Das Gesetz enthält keine Nichtigkeitsregelung{ XE „Nichtigkeitsregelung“ } für den Fall des nicht notariellen Beurkundens von Grundstücksgeschäften. Formlose Verträge sind also voll rechtsgültig.

Meist beginnt die Abwicklung spanischer Grundstücksgeschäfte mit der Unterzeichnung eines privatschriftlichen Kaufvertrages{ XE „privatschriftlicher Kaufvertrag“ }. Dies soll nicht heissen, dass es nicht auch möglich wäre, sofort eine öffentliche Urkunde{ XE „öffentliche Urkunde“ } – *escritura pública*{ XE „escritura pública“ } – zu unterzeichnen, also auf den Privatvertrag{ XE „Privatvertrag“ } zu verzichten; es entspricht jedoch nicht der in *Spanien* üblichen Praxis. **Der Privatvertrag bindet die Parteien, ganz im Gegensatz zum deutschen Recht, ebenso wie ein notarieller Kaufvertrag**{ XE „notarieller Kaufvertrag“ } und stellt daher den entscheidenden Schritt im Rahmen des Immobilienerwerbes dar.

Aufgrund des entscheidenden Charakters des privatschriftlichen Vertrages sind vor Unterzeichnung des Vertrages bestimmte Überprüfungen zu empfehlen, wie z.B. Einsicht in das Grundbuch, Bebaubarkeit des Geländes oder das Bestehen von Bussgeldverfahren z.B. wegen illegalen Baumassnahmen.

Andere wichtige Überprüfungen sollten dagegen vor Erteilung der *escritura* vorgenommen werden: das Nichtbestehen von Grundsteuerrückständen oder von offenstehenden Gemeinschaftskosten, deren Bezahlung man sich durch entsprechende Belege nachweisen lassen sollte.

In Bezug auf die Bebaubarkeit des zu erwerbenden Geländes ist äussere Vorsicht geboten: zum einen ist zu überprüfen, ob es nach der jeweiligen Einstufung des Bodens (städtischer{ XE „Städtischer Boden“ }, städtebaulich erschliessbarer oder { XE „Städtebaulich erschliessbarer Boden“ }ländlicher Boden{ XE „Ländlicher Boden“ }{ XE „Suelo Rústico“ }), überhaupt zu Wohnzwecken bebaubar ist. Die baurechtlichen Mindestanforderungen an das Baugrundstück, wie z. B. Mindestgrösse der Parzelle, mögliches Bauvolumen, einzuhaltende Mindestabstände, Gebäudehöhe, usw., sollten stets bei der Gemeinde abgefragt werden. Darüber hinaus ist die Bebaubarkeit des Geländes in Meeresnähe auf Einschränkungen des Küstengesetzes von 1988 zu überprüfen.

Im privatschriftlichen Vertrag müssen unbedingt alle wesentlichen Vertragsbedingung{ XE „Vertragsbedingung“ }en (Einigung über den Erwerb vollständig lastenfreien Eigentums{ XE „lastenfreies Eigentum“ }, Kaufpreis, die Zahlungsart, Übergabedatum, ggfs. Zubehör

XE „Zubehör“ } usw.) festgelegt sein. In der Regel wird in diesem Vertrag auch eine Anzahlung{ XE „Anzahlung“ } vereinbart.

Wird diese Anzahlung{ XE „Anzahlung“ } als **arras penitenciales**{ XE „arras penitenciales“ } gem. Art. 1.454 Cc vereinbart, so bedeutet dies, dass sich die Parteien wieder von dem Vertrag lossagen können, allerdings unter folgenden finanziellen Konsequenzen: Erfüllt der Käufer seine Pflichten (Restkaufpreiszahlung{ XE „Restkaufpreiszahlung“ } und Erscheinen zur Unterzeichnung der notariellen Urkunde{ XE „notarielle Urkunde:Unterzeichnung“ }) aus dem privatschriftlichen Vertrag nicht, verliert er grundsätzlich die Anzahlung; erfüllt dagegen der Verkäufer nicht (Erscheinen zur Unterzeichnung der notariellen Urkunde und Besitzeinräumung), so ist er verpflichtet, die Anzahlung in doppelter Höhe an den Käufer zurückzuzahlen{ XE „Anzahlung:Rückzahlung“ }. Diese Regelung ist die in der Praxis wohl am häufigsten anzutreffende Möglichkeit.

Der privatschriftliche Vertrag kann sich statt auf einen Kauf auch auf eine schlichte Kaufoption{ XE „Kaufoption“ } beziehen. Die optionsberechtigte Partei erwirbt in diesem Fall das Recht, ein bestimmtes Grundstück innerhalb der im Vertrag festgelegten Optionsfrist{ XE „Optionsfrist“ } zu einem bestimmten Preis zu erwerben. Statt einer Anzahlung wird ein Optionspreis vereinbart, der dem Optionsgeber{ XE „Optionsgeber“ } allein für die Reservierung des Grundstücks zugunsten des Optionsnehmer{ XE „Optionsnehmer“ }s zustehen soll. Anders als bei den *arras*, kann sich der Optionsgeber{ XE „Optionsgeber:Loslösung“ } nicht einfach durch doppelte Rückzahlung vom Vertrag lossagen.

Nach Abschluss des privatschriftlichen Vertrages erfolgt regelmässig der Abschluss der *escritura* innerhalb der im privatschriftlichen Vertrag vereinbarten Frist für die Übergabe der Immobilie und die Zahlung des Restkaufpreis{ XE „Restkaufpreis“ }es. Hierbei sind sämtliche im Privatvertrag wirksam vereinbarten Bedingungen und Nebenpflichten zu erfüllen.

Zur **Kaufpreissicherung**{ XE „Kaufpreissicherung“ } **zugunsten des Verkäufers**{ XE „Verkäufer“ }s ist in *Spanien* die Grundregel zu beachten, dass der nach der Anzahlung verbleibende Restkaufpreis{ XE „Restkaufpreis:Nachzahlung“ } im Normalfall spätestens – aber auch nicht früher – beim Notartermin durch bankbestätigten Scheck bzw. in bar hingegeben wird. Figuren wie **Notaranderkonten**{ XE „Notaranderkonten“ }, **Treuhandkonten**{ XE „Treuhandkonten“ } usw. sind nicht geläufig und gegenüber Notar{ XE „Notar“ }en nur schwer durchzusetzen. So weit der Käufer einen Teil des Kaufpreises erst zu einem späteren Zeitpunkt zahlen soll, ist in jedem Fall die Vereinbarung einer **auflösenden Bedingung des Vertrages**{ XE „Vertrag:auflösende Bedingung“ }{ XE „auflösende Bedingung des Vertrages“ } (*condición resolutoria*{ XE „condición resolutoria“ }) anzuraten, welche in die notarielle Urkunde{ XE „notarielle Urkunde“ } aufgenommen und somit in das Eigentumsregister eingetragen werden sollte.

Die Abwicklung{ XE „Abwicklung“ } des Immobilienkaufs

Die Abwicklung eines Grundstückskaufes{ XE „Grundstückskauf:Abwicklung“ }{ XE „Abwicklung eines Grundstückskaufes“ } liegt dabei meist in den Händen eines Rechtsanwalt{ XE „Rechtsanwalt“ }s, die Notar{ XE „Notar“ }e haben in *Spanien* im Wesentlichen nur beurkundende Funktion.

Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass durch die seit 1992 eingeführte gesetzliche Zusammenarbeitspflicht{ XE „Zusammenarbeitspflicht“ } zwischen Notar{ XE „Notar“ }en und Eigentumsregister{ XE „Zusammenarbeitspflicht zwischen Notaren und Eigentumsregistern“ }{ XE „Eigentumsregister“ }n die Rolle der spanischen Notare zur Verbesserung der Rechtssicherheit{ XE „Rechtssicherheit“ } beim Immobilienerwerb

deutlich zugenommen hat. Vor Erteilung der Kaufurkunde fragt der Notar per Telefax beim Eigentumsregister an; daraufhin ist der Registerführer{ XE „Registerführer“ } verpflichtet, dem beantragenden Notar{ XE „Notar“ }iat binnen höchstens drei Tagen den aktuellen Registerstand mitzuteilen. Diese Anfrage löst jedoch keine Sperre des Eigentumsregisters{ XE „Eigentumsregister:Sperre“ }{ XE „Sperre des Eigentumsregisters“ } aus. Vielmehr besteht in den folgenden neun Kalendertagen die Verpflichtung des Registerführers, dem Notar noch am Tage des Eingehens beim Eigentumsregister eventuelle Anträge anderweitiger Zwischeneintragungen mitzuteilen. Mittels der dargestellten Systematik besteht für die Parteien Gewissheit, am Tag der Beurkundung den jeweils aktuellen Registerstand zu kennen.

Komplementär zu diesem Vorgehen ist der Notar ferner verpflichtet, bei entsprechendem Parteienantrag die Beurkundung unverzüglich dem Eigentumsregister per Telefax anzuzeigen, welches aufgrund dieser Anzeige den rangwahrenden Eingangsvermerk{ XE „rangwahrenden Eingangsvermerk“ } mit dem Datum des Erhalts des notariellen Telefaxschreibens vergibt. Um die Rangwahrung{ XE „Rangwahrung“ } vollständig zu konsolidieren und auf die gesetzlich vorgesehene Dauer von 60 Werktagen auszudehnen, ist das Original der Urkunde binnen 10 Werktagen ab dem Datum des Eingangsvermerks beim Eigentumsregister{ XE „Eigentumsregister“ } vorzulegen. Wird die Urkunde{ XE „Urkunde“ } dann nicht binnen 60 Werktagen zur Eintragung vorgelegt, erlischt der rangwahrende Eingangsvermerk.

Voraussetzung für die Eintragung ist ferner die vorherige steuerliche Abwicklung{ XE „steuerliche Abwicklung“ } des Kaufes, da der Registerführer{ XE „Registerführer“ } die Eintragung ohne Nachweis der vorherigen Vorlage der Urkunde beim Finanzamt nicht stattgeben kann.

Am Ende dieses Ablaufes erhält der Erwerber der Immobilie eine mit sämtlichen Stempeln und Steuerquittung{ XE „Steuerquittung“ }en – insbesondere aber mit dem Originalvermerk des Eigentumsregisters über die erfolgte Eintragung – versehene **escritura pública**{ XE „escritura pública“ } als Titel und Nachweis seines Eigentums.

Kosten

Ein abschließendes Wort zu den Kosten eines Kaufgeschäftes: für den Käufer fällt die Grunderwerbsteuer (7 % auf den Balearen, auf dem Festland 6 %) bzw. die Mehrwertsteuer (7 bzw. 16%) an. Die genaue Festlegung dieser Steuern und die Höhe des Steuersatzes hängt von den Vereinbarungen der Parteien und der Art der verkauften Immobilie ab.

Ferner fallen die Gebühren der notariellen Beurkundung{ XE „notarielle Beurkundung“ } und der Eintragung ins Eigentumsregister{ XE „Gebühr:Eigentumsregister“ } - die sich nach den existierenden gesetzlichen Gebührenordnungen richten - an{ XE „Gebührenordnungen“ }. In groben Zügen belaufen sich diese Kosten auf ca. 3 % des notariellen Kaufpreis{ XE „Kaufpreis“ }es.

Darüber hinaus ist der Verkäufer verpflichtet, den Wertzuwachs städtischer Grundstücke (im allgemeinen Sprachgebrauch, schlicht "Plusvalía" { XE „Plusvalía“ }) bei der Gemeinde zu versteuern. Der bei der Veräußerung einer Immobilie generierte Gewinn unterfällt der Einkommensbesteuerung, die vom zentralen Finanzamt ermittelt wird. { XE „Einkommensbesteuerung“ } Beide Konzepte werden häufig verwechselt, bestehen aber nebeneinander und sind zu unterscheiden. Der erzielte Veräußerungsgewinn wird bei Steuerresidenten pauschal mit 15 %, bei Nichtresidenten mit 35 % besteuert. Zur Sicherung der Steuerschuld { XE „Steuerschuld“ } des – regelmässig nach Veräußerung der Immobilie für die spanischen Behörden schwer greifbaren – Nichtresidenten hat der spanische Gesetzgeber ein System entwickelt, nach welchem der Käufer, der sein Grundstück von einem Nichtresidenten erwirbt, 5 % des Kaufpreis { XE „Kaufpreis“ } es einzubehalten und direkt an den spanischen Fiskus abzuführen hat. Bei Nichtbefolgung dieser Verpflichtung haftet die betreffende Immobilie, so dass der Erwerber tunlichst darauf achten wird, dass der Betrag einbehalten und abgeführt wird.

Wie man sehen kann, ist der Erwerb einer Immobilie in *Spanien* von Besonderheiten geprägt und kaum mit den mitteleuropäischen Systemen vergleichbar, so dass man beim Kauf einer Immobilie stets professionellen Rat hinzuziehen sollte.