

Checkliste für den Kauf einer Immobilie auf Mallorca



TYCOON ACADEMY
by Paul Misar

In der folgenden Auflistung findest du verschiedene Punkte, die du bei einem Kauf von Immobilien auf Mallorca wissen und bedenken solltest. Bei Fragen stehen wir, als auch unsere Netzwerkpartner, dir zur Verfügung.

1. NIE Nummer
2. Spanisches Girokonto
3. Makler
4. Anwalt/ Abogado
5. Objektprüfung Physisch
6. Objektprüfung fachlich
7. Nebenkostenkalkulation
8. Unterlagen
9. Reservierungs- oder Optionsvertrag
10. Letzte Überprüfung vor Unterschrift
11. Der Notartermin

1. NIE Nummer



TYCOON ACADEMY
by Paul Misar

Spanische Steuernummer für Ausländer , wir nur einmal im Leben vergeben, ähnlich deutscher Sozialversicherungsnummer N.I.E. („Número de Identificación de Extranjero“)

Wird benötigt für

- Kontoeröffnung
- Optionsvertrag
- Sonstige Verträge



Möglichkeit 1

Beantragung bei der Ausländerbehörde von Mallorca.

Ausländerbehörde Mallorca (Oficina de Extranjería)
Carrer Ciutat de Querétaro s/n
07007 Palma de Mallorca
Telefon: +34 971-98 91 70



Möglichkeit 2

Beantragung bei spanischen Konsulaten in Deutschland.

Beim Antrag über ein spanisches Konsulat in Deutschland (z.B. Düsseldorf, Frankfurt/Main, Stuttgart oder München) mit Mail-Versand der N.I.E sind etwa drei bis vier Wochen Bearbeitungszeit einzuplanen.

Notwendig ist das Formblatt EX-15 sowie eine Kopie des Personalausweises.

Möglichkeit 3

Alternative dürfen N.I.E. Agenturen (Gestorias) im Namen eines Kunden eine N.I.E beantragen (mit notarieller Vollmacht).

Möglichkeit 4

Vor-Ort-Büro auf Mallorca wie Smart Servicios empfehlenswert, dass sich auf Antragstellung spezialisiert hat.

Möglichkeit 5

Ohne dass der Antragsteller selber anreisen muss, wird die NIE Nummer in wenigen Tagen für den Kunden in Deutschland organisiert: www.steuernummer-spanien.de



2. Spanisches Girokonto



TYCOON ACADEMY
by Paul Misar

Der Kaufpreis für eine Immobilie wird auf Mallorca wie in Spanien üblicherweise per Bankscheck einer spanischen Bank beim Notartermin entrichtet. Schon deswegen ist eine spanische Kontoverbindung (Cuenta bancaria) sinnvoll.

Eine mögliche aber selten gehandhabte Alternative: Der Käufer überweist das Geld an seinen Rechtsanwalt, der einen Scheck über sein Konto ausstellt. Das setzt 1. Vertrauen zum Rechtsanwalt voraus. 2. Ist auch nicht jeder Rechtsanwalt dazu bereit.

Meist macht es aber trotzdem rasch Sinn ein Konto zu eröffnen, da auch die Abbuchung der laufenden Kosten der Mallorca-Immobilie, wie Internet, Strom, Wasser, Hausgeld („Comunidad“) über ein Konto abgewickelt werden müssen.

WICHTIG: BEIM KAUF

Rechtzeitig im Vorfeld sollte mit der Bank geklärt werden, wie hoch die Gebühren für den Bankscheck ausfallen – gerade beim Kauf einer Luxusimmobilie auf Mallorca kann rechtzeitiges Verhandeln viel Geld sparen.

Scheckgebühren sind weiterhin zulässig und liegen je nach Institut zwischen 0,2 bis 0,5 Prozent des Scheckbetrages. Bei einem Scheck über 250.000 Euro wären das somit bis zu 1.250 Euro. Der Höchstbetrag lässt sich aber auch bei den meisten Banken verhandeln.

Die Unterlagen für ein Girokonto auf Mallorca

Für die Kontoeröffnung sind normalerweise folgende Unterlagen notwendig:

- Identitätsnachweis mit Foto (Reisepass, Personalausweis)
- Nachweis eines Arbeitsverhältnisses, der Selbstständigkeit oder Rentenbestätigung.
- Spanische Steuernummer



TYCOON ACADEMY

by Paul Misar

Möglichkeit 1:

Ein Girokonto auf Mallorca in einer Filiale zu eröffnen, dauert normalerweise nicht länger als 30-40 Minuten. Nicht alle Banken haben deutsche Ansprechpartner, hier am besten vorab anfragen und einen Termin mit dem entsprechenden Berater ausmachen.

Möglichkeit 2:

Finanzdienstleister beauftragen für € 100 bis € 150





3. Makler

Welche Hintergrundinformationen kann der Makler zum Kauf liefern.

- a) Warum soll verkauft werden
- b) Gibt es einen (Kittelbrennfaktor)?
- c) Ist der Verkäufer hoch motiviert
- d) Gibt es Möglichkeiten mit Option zu arbeiten und anfänglich nur eine Anzahlung zu leisten (meistens 10-25% je nach Dauer der Option)

4. Anwalt / Abogado

Ein selbst beauftragter (deutschsprachiger) Anwalt („Abogado“) hat allein die Interessen des Mandanten zu vertreten und haftet für Beratungsfehler. Die Kosten liegen üblicherweise bei 1 % des notariellen Kaufpreises (verhandelbar).

5. Objektprüfung physisch

- a) Besichtigung inkl. Nebenräumlichkeiten, Dach und Keller

Checken bei der Besichtigung:

- Dach: Zustand und Dichtheit?
- Keller: Ist das Haus unterkellert? Feuchtigkeit?
- Fassade: Zustand? Denkmalschutz?
- Außenanlagen: Sind Hauseingang, Briefkästen, Treppenhaus gepflegt oder verwahrlost?
- Ausrichtung: In welche Himmelsrichtung liegen Fenster der häufig genutzten Räume?
Wichtig für Licht & Wärme.
- Immobiliengröße: Entspricht die tatsächlich nutzbare Wohnfläche den Angaben? Entspricht die Immobiliengröße den Bedürfnissen?
- Fenster: Alter und Zustand? Isolierglas? Auf Feuchtigkeit in Dichtungen achten.



- Heizung: Gibt es eine richtige Heizung? Oder wird nur mit Aircondition geheizt (Umschaltbarkeit prüfen) Ist der Anschluss an das Gasnetz von Mallorca möglich? Solar vorhanden oder machbar? Wärmepumpe? Sonstiges?
- Elektrik: Alter und Zustand der elektrischen Anlagen? Liegen Stromleitungen über oder unter Putz? Sind genug Steckdosen vorhanden?
- Bad: Größe und Anzahl der Bäder? Belüftung der Bäder? Dusche oder Badewanne evtl. Bidet? Wie ist Zustand der Armaturen? Sanierungsbedürftig?
- Küche: Alter, Optik und Zustand? E-Herd, Gas oder Feuerstelle? Wie ist Zustand der Geräte und der Armaturen? Gibt es Platz und Anschluss für Geschirrspüler & Waschmaschine?
- Lärm: Hören Sie Straßenlärm? Hört man Gespräche, Musik, das Rumpeln von Waschmaschinen von Nebenan?
- Feuchtigkeit: Gibt es Schimmelbildung in Ecken?
- Statik: Gibt es Risse in der Fassade oder in den Wänden bzw. Decken?
- Wasserversorgung: Erfolgt die Wasserversorgung über Brunnen, Stadtwasser oder Tankwagen
- Kanalisation: Gibt es einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation?

6. Objektprüfung fachlich/ Juristische Due Dilligence

Am wichtigsten ist die Einbeziehung eines Abogados beim Kauf einer Finca im ländlichen Gebiet (Rustica)

Hintergrund: Sehr viele Fincas auf Mallorca sind illegal gebaut worden.

Dabei gilt zu beachten: Nur was 1956 und davor bereits nachweisbar vorhanden war, ist immer legal. Für die Zeit danach gelten diverse Regeln (unter anderem Grundstücksgröße).

Bestandsschutz greift nicht immer!

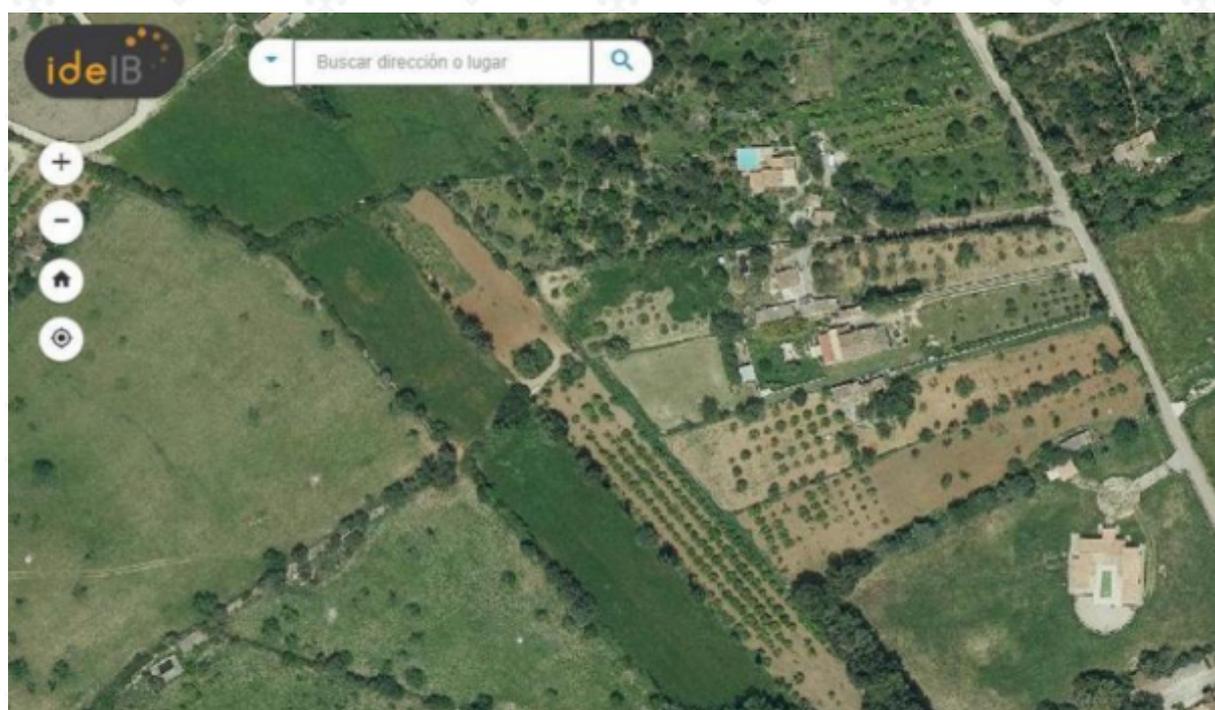
Hier gilt es mit Profis und Experten zu arbeiten die sich rechtlich gut auskennen.

In jedem Fall sollte vom Anwalt geprüft werden ob es eine Baufertigstellungsanzeige gibt bzw. ob der Bau seinerzeit legal stattgefunden hat und abgenommen wurde.



TYCOON ACADEMY
by Paul Misar

Gute Chancen auf Bestandsschutz bestehen, wenn eine illegale Finca auf Mallorca mindestens acht Jahre bestanden hat und in dieser Zeit kein Verfahren (Infracción urbanística) eingeleitet wurde. Ob etwas schon acht Jahre oder mehr bestanden hat, lässt sich mit Luftbildaufnahmen nachweisen. Diese sind frei zugänglich, auch die Verwaltungen arbeiten damit (<https://ideib.caib.es/visor/?locale=es>). Mit den verschiedenen „Capas“ lässt sich die Entwicklung einer Immobilie über Jahrzehnte nachvollziehen.



Eine Finca-Gegend in der Gemeinde von Selva, Stand 2018.



So sah es dort 1956 aus. Quelle: <https://ideib.caib.es/visor/>

7. Nebenkostenkalkulation



TYCOON ACADEMY
by Paul Misar

Die Nebenkosten für den Immobilienkauf auf Mallorca-bei der Kalkulation niemals vergessen da diese normalerweise nicht von der Bank mitfinanziert werden!!

Größte Position ist die Grunderwerbssteuer.

Seit 2016 ist die Grunderwerbssteuer auf den Balearen (Mallorca, Ibiza, Menorca) wie folgt gestaffelt:

- bis zu 400.000 Euro: 8 %
- bis zu 600.000 Euro: 9 %
- über 700.000 Euro: 10 %
- über 1.000.000 Euro: 11%

NUR BEI ERSTERWERB gilt folgendes

Wenn der Verkäufer der Immobilie eine juristische Person ist, fällt Mehrwertsteuer (IVA) an. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn es sich um einen Ersterwerb handelt, also einen Neubau.

Also immer im Vorfeld prüfen IVA (Neubau) oder Grunderwerbssteuer bei Bestandsimmobilien.

Die IVA-Steuersätze (Stand Anfang 2021)

- Wohnungen (10 %),
- Häuser (10 %),
- gewerbliche Immobilien (21 %),
- Garagen (21 %).

Weitere Kosten (Stand 2021) in Prozent vom Kaufpreis:

- Beurkundungssteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) für notariellen Kaufvertrag: 1,5 %
- Gebühren Rechtsanwalt: 1 % Prozent des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer, verhandelbar
- Gebühren Notar (ca. 0,3 %), Eigentumsregister (ca. 0,25 %), Gestoría (ca. 200 bis 1.000 Euro)

8. Unterlagen



TYCOON ACADEMY
by Paul Misar

Die wichtigsten Unterlagen beim Immobilienkauf auf Mallorca

✓ **Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de habitabilidad):** Dieses Dokument ist besonders wichtig. Nur mit diesem Dokument dürfen Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon eingerichtet werden. Mit anderen Worten: Ohne Cédula ist die Immobilie praktisch wertlos.

✓ **Energieausweis (Certificado eficiencia energética):** In Spanien muss seit 2013 jede Immobilie, die verkauft oder vermietet wird, muss über ein Energiezertifikat verfügen, sonst darf sie gar nicht verkauft werden.

✓ **Grundbuchauszug (Nota Registro):** Damit lassen sich die aktuellen Eigentumsverhältnisse, die wesentlichen Immobilien-Daten

Alle bücherlichen Lasten und Belastungen

✓ **Katasterauszug (Extracto del catastro):** Dient vor allem zur Berechnung der Grundsteuer, kann aber auch Unregelmäßigkeiten erkennen lassen, etwa wenn im Kataster größere Bauvolumen als im Grundbuch eingetragen sind. Das deutet dies auf illegale Gebäudeteile hin. Manchmal können diese legalisiert werden. Muss von einem seriösen Abogado respektive Architekten beurteilt werden.

Die Kastasterangaben sind öffentlich.

✓ **Seguro Decenal:** Seit 2000 ist für alle Bauträger in Spanien gesetzlich vorgeschrieben, eine Versicherung abzuschließen, die 10 Jahre lang nach Baufertigstellung für schwere Bauschäden einspringt, wenn der Bauträger nicht zahlt.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 07043A0070032A00000000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BI T Es O P I DO P I S Poligono 7 Parcela (0000) SON RADO, PORRERES (ILLES BALEARS)

Clase: RÓSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 115 m2
Año construcción: 2006

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerto	Superficie m ²
VIVIENDA	0001	115

Cultivo

Subparcela	Cultivo/sembrer/huerto	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C: Labor o Labranza secano	02	3.054
b	Or: Labor o sembrado regado	02	8.389

PARCELA

Superficie gráfica: 10.558 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 21 de Enero de 2021

Der Katasterauszug für eine Finca auf Mallorca. Aber Achtung: Die Einträge dort sagen nichts über die Legalität aus. Das Kataster dient nur zur Festsetzung der Grundsteuer.

9. Reservierungsvertrag oder Optionsvertrag

Beide Vorgehensweisen sind in Spanien und speziell auf Mallorca sehr üblich

- 1. Der Reservierungsvertrag:** Gegen eine meist geringe Reservierungsgebühr wird die Immobilie für einige Tage freigehalten. Es gibt hier keine festen Regeln aber 5-10 % sind durchaus üblich. Gelegentlich schaffen gute Verhandler auch einen Reservierungsvertrag mit kurzer Laufzeit auch ohne Reservierungsgebühr jedoch lassen sich darauf nur wenige Verkäufer ein, speziell wenn die Immobilie begehrt ist. Der Interessent wird versuchen die Gebühr so gering wie möglich zu halten. Mit dem Reservierungsvertrag gewinnt der Interessent etwas Zeit, den Kauf zu überdenken. Entscheidet er sich gegen einen Kauf, ist die Reservierungsgebühr in der Regel verloren, ansonsten wird sie später angerechnet.



2. **Der Optionsvertrag: a) Contrato de opcion de compra** wird der spätere notarielle Kaufvertrag vorweggenommen, alle wichtigen Konditionen sind in den Optionsvertrag genannt. Die Optionsfrist kann mehrere Wochen laufen, mitunter auch mehrere Monate. In dieser Zeit sollen beide Vertragsparteien die Gelegenheit haben, alle noch notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Beim Käufer ist das vor allem die Finanzierung.

3. **Der Optionsvertrag b) „Contrato de arras“**

Diese Vertrag ist **dem Optionsvertrag sehr ähnlich**, allerdings für den Verkäufer meist nicht ganz so verbindlich. VORSICHT: Der Verkäufer kann gegen Leistung eines Schadenersatzes bzw. der vereinbarten Vertragsstrafe den Deal noch platzen lassen.

Für die Kaufoption zahlt bzw. hinterlegt der Käufer in der Regel eine Optionsgebühr von mind. 10 % des Kaufpreises, die beim Kauf auf den Kaufpreis angerechnet wird. Scheitert der Kaufvertrag aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, verfällt die Optionsgebühr zugunsten des Optionsgebers. Andererseits kann damit der Käufer den späteren Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verlangen. Er muss sich nicht mit Schadenersatz zufriedengeben.

In Kombination mit einem verbindlichen Optionsvertrag kann auch vereinbart werden, dass der Käufer schon in der Optionszeit umbauen kann.

Mein Tipp:

Da es beim Optionsvertrag bereits um viel Geld geht, ist die Prüfung durch einen Rechtsanwalt unbedingt anzuraten.

ACHTUNG!

Beispiel: Die Finanzierung scheitert, weil laut Bankgutachten illegale Bauten vorhanden sind. Wessen Schuld ist das? Wenn das im Optionsvertrag für den Käufer ungünstig geregelt ist, verliert der Optionsnehmer am Ende viel Geld (Einen solchen Fall gab es bereits vor Gericht und ging zu Gunsten des Verkäufers aus).



WICHTIG: Wird aus dem Vertrag nichts aus Gründen, die der Optionsgeber zu vertreten hat, muss der Optionsgeber die Optionsgebühr zurückzahlen (oder bei Hinterlegung freigeben) sowie den gleichen Betrag als pauschalierten Schadenersatz zahlen.

 **R** REGISTRADORES DE ESPAÑA INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID. → **REGISTRO EMISOR**

NOTA INFORMATIVA: Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS DE LA FINCA → **NUMERO DE FINCA**
Municipio: MADRID FINCA N°: 000000

Idufir: 28040000000000 → **IDUFIR**
Naturaleza de la finca: Vivienda

Calle SANTA MARTA REINA N° 150 Piso 2 Planta: 3 Puerta T.C.P.28000 → **DIRECCIÓN SI CONSTA REGISTRADA**

URBANA.- NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS.- VIVIENDA cuya puerta de entrada esta señalada con la letra C; sita en la novena planta de la Torre número DOS. Mide una superficie de sesenta y seis metros y sesenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al frente, rellano de escalera, por donde tiene su entrada, hueco de escalera y vivienda letra D.; derecha entrando, vivienda B.; izquierda, terreno propio; y fondo, terreno propio recayente a la Carretera a Carabanchel. Cuotas: En los elementos comunes: Cero enteros y veinticuatro centesimas por ciento; y para gastos de éste portal: Dos enteros y ocho centesimas por ciento.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

SUPERFICIE
Area Edificada Construida: 66,66 m²
Orden Propiedad Horizontal: 352
Cuota de Participación: CERO con VeintiCuatro por ciento

TITULARES

Doña JUANA EJEMPLO EJEMPLO, N.I.F.: 2222222D al Tomo 1000, Libro 1000 Folio 10 Inscripción 7ª, 100% (1/1), Nuda propiedad por título de Extinción comunidad.

Don JUAN EJEMPLO EJEMPLO, N.I.F.: 3333333D al Tomo 1000, Libro 1000 Folio 10 Inscripción 7ª, 100% (1/1), Usufructo por título de Extinción comunidad.

CARGAS DE LA FINCA

Por razón de la matriz 34108 La CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor de EMPRESA S.A. en escritura de compra autorizada por el notario DON FRANCISCO NOTARIO NOTARIO el día treinta de abril de mil novecientos setenta y nueve por la que la parcela que SOCIEDAD SOCIEDAD S.L. adquiere por la 1ª inscripción se ha de destinar a los fines benéficos sociales que la Institución fomenta y promueve, no debiendo iniciar las obras hasta que no se haya aprobado definitivamente por la COMISION la ordenación de los terrenos que se transmiten, además de obtener la licencia municipal correspondiente. Así resulta de la escritura otorgada el 30 de abril de 1959 ante el Notario de Madrid Don Francisco Notario Notario segun consta en la inscripción primera de fecha veintisiete de junio de mil novecientos setenta y nueve.

Por razón de la matriz 30128 La Comunidad de Propietarios de esta finca se rige por los Estatutos establecidos en las escrituras autorizadas de fechas nueve de septiembre de mil novecientos setenta y tres de septiembre de mil novecientos sesenta y uno, ambas ante el Notario de MADRID, donña, LEOPOLDO NOTARIO NOTARIO. Así resulta de la inscripción número 7 de fecha seis de noviembre de mil novecientos setenta y uno.

CARGAS REGISTRADA

Este hecho deberá constar de forma expresa en el momento de la inscripción de esta Nota Simple Informativa en el Registro de la Propiedad de Madrid.

 Pág. 2

Beispiel für einen Grundbuchauszug. Unter anderem sind die Anschrift, Notar und der Eigentümer ersichtlich.



10. Letzte Überprüfungen vor Erstellung und Unterschrift der Optionsvereinbarung bzw. des Vorvertrages

Escritura

Der Kaufvertrag für eine Immobilie heißt auf Spanisch Escritura Publica de Compraventa. Wer eine Mallorca-Immobilie kaufen will, sollte sich den Kaufvertrag des Verkäufers zeigen lassen, darüber hinaus den Eintragungsvermerk des Grundbuchamts (Registro de la Propiedad) sowie die Katasterreferenz (referencia catastral).

Weiters geprüft werden muss:

- Notarieller Kaufvertrag des aktuellen Eigentümers (Escritura Pública de Compraventa)?
- Vermerk des Grundbuchamtes (Registro de la Propiedad) sowie Grundbuchauszug?
- Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de Habitabilidad) vorhanden und gültig?
- Ist die Eintragung von Garage, Pool und Nebengebäuden ordnungsgemäß?
- Wurde die maximal zulässige Baufläche eingehalten?
- Sind die Größenangaben zu Wohnfläche und Grundstücksgröße zutreffend?
- Sind eventuell vorgelegte Vollmachten des Verkäufers legal und wirksam?
- Besteht alleinige Verfügungsberechtigung des Eigentümers?
- Wurden eventuelle Belastungen genannt, geprüft und dokumentiert?
- Gibt es mögliche Steuerschulden, für die die Liegenschaft haftet? Wer hat das überprüft?
- Wer übernimmt Steuern wie Plusvalía Käufer oder Verkäufer?



11. DER NOTARTERMIN -letzte Vorbereitung

Nach positiver Prüfung kommt nun der finale Schritt für den Kauf der Mallorca Immobilie: **Der Käufer lädt zum Notartermin** und übt so seine Option aus.

WICHTIG: Anders als in Deutschland ist ein notarieller Kaufvertrag bei einer Immobilie nicht zwingend nötig.

Prinzipiell reicht ein (eng beschriebener) Bierdeckel oder eine Serviette für einen wirksamen Eigentumsübergang. Aber eine Eintragung im Grundbuch (Registro de la Propiedad) wäre damit nicht möglich. Dafür muss ein notarieller Kaufvertrag geschlossen werden.

Immobilienkauf: Das passiert beim Notartermin auf Mallorca

1. Prüfung der Dokumente durch Notar: Ausweise der Parteien, Steuernummern, den aktuellen Grundbuchauszug, Grundsteuerbelege, die Bewohnbarkeitsbescheinigung, die Herkunft von Schecks.
2. Danach trägt der Notar die wesentlichen Punkte der Kaufvertragsurkunde vor, also die Daten zu den Parteien, genaue Beschreibung der Immobilie (Lage), eventuell vorhandene Belastungen, Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten.
3. Unterschriften -danach Scheck gegen Schlüssel.
4. Notar unterrichtet das Grundbuchamt per Fax über die Beurkundung. Grundbuch bleibt weiter geblockt.
5. Für die Eintragung ist im Grundbuch muss aber die Original-Urkunde übersendet werden, zudem müssen die Steuern an das Finanzamt gezahlt sein.



Darum kümmert sich auf Mallorca der Rechtsanwalt oder eine Gestoría (nicht der Notar). Erst nach etwa 3 bis 6 Monaten erhält daher der Käufer die Original Kaufurkunde. Es kann aber beim Notartermin schon eine Kopie („Copia Simple“) ausgefertigt und gleich nach der Beurkundung mitgenommen werden (Kosten jeweils ca. 30 Euro).

Letzter Check vor dem Notartermin

- Personalausweis (DNI) oder Reisepass (Pasaporte) auf Gültigkeit prüfen
- Zahlungsbeleg Optionszahlung (Recibo bancario pago opción) heraussuchen
- Bestätigten Bank-Scheck für die Kaufpreiszahlung (cheque bancario) ordern
- Steuernummer (NIE Número de Identificación de Extranjeros) heraus suchen
- Angaben klären, nach denen der Notar fragt: Beruf (profesión), Familienstand (estado civil), Güterstand (regimen)
- Gegebenenfalls Notarvollmachten (representantes por poderes notariales) übersetzen lassen
- Bankkonto-Zertifikat (certificado de cuenta) für Ummeldungen ausstellen lassen
- Rechnungskopien von Versorgern (z.B. Strom) für Ummeldungen (cambio suministros) besorgen
- Gebäudeversicherung, Hausratversicherung klären, ggf. neu abschließen
- Gestoria für Abwicklung Kauf (z.B. Eintragung Grundbuch) beauftragen

SONSTIGES:

Retención:

Handelt es sich beim Käufer um einen nicht in Spanien ansässigen Eigentümer, **ist der Käufer verpflichtet**, drei Prozent des Kaufpreises einzubehalten und innerhalb eines Monats per Steuerformular 211 an das spanische Finanzamt abzuführen. Das betrifft auf Mallorca häufige Verkäufe, wenn ein Deutscher an einen Deutschen eine Immobilie verkauft