



Informationen Immobilienkauf

Der Erwerb einer Immobilie im Ausland ist für die meisten eine neue Erfahrung und wirft deshalb viele Fragen auf. Nachfolgend möchten wir Ihnen einige Informationen zum Immobilienkauf auf den Kanarischen Inseln geben und hoffen so einige Ihrer Fragen schon im Vorraus beantworten zu können.

Die Wahl der Immobilie

Wir empfehlen Ihnen schon vorab regelmässig unsere Angebote auf unserer Webseite zu studieren, uns zu kontaktieren und eventuell schon vor Anreise Termine mit uns zu vereinbaren. Falls Sie noch unsicher bei der Wahl der richtigen Immobilie sind, hilft es Ihnen vielleicht folgende Punkte durchzugehen:

- Budget: *In welcher Preislage suchen Sie?*
- Ort: *Bevorzugen Sie das Kanarische Landleben oder eines der touristischen Zentren?*
- Schlafzimmer: *Wie viele Personen nutzen die Immobilie und wie viele Schlafzimmer sind deshalb empfehlenswert?*
- Badezimmer: *Kaufen oder Nutzen Sie die Immobilie mit Freunden? (Wenn ja, bevorzugen Sie vielleicht ein zweites Badezimmer?)*
- Gebrauch: *Suchen Sie eine Immobilie als permanenten Wohnsitz oder als Ihre Urlaubsunterkunft?*
- Typ: *Apartment, Duplex (zweistöckig), Bungalow oder Villa?*

Dies sind mit die wichtigsten Grundkriterien für die Auswahl der Immobilie. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und Besichtigungen.



Die Reservierung/ Der Kauf

Für die Reservierung der Immobilie wird eine nicht zurückzahlbare Anzahlung von 10% des vereinbarten Verkaufspreises verlangt und es wird ein Optionsvertrag unterschrieben.

In diesem Vertrag werden alle wichtigen Vereinbarungen festgehalten, wie z.B. vereinbarter Preis, genauer Betrag der Anzahlung und die Konsequenzen für beider Seiten, falls der Vertrag nicht vor Ablauf des vereinbarten Termins erfüllt wird.

Bei nichterfüllen des Optionsvertrages verlieren Sie als Käufer normalerweise die Anzahlung. Kommt der Verkäufer seinen Pflichten nicht nach, muss er normalerweise die Anzahlung zurückzahlen und darüber hinaus ein im Vertrag vereinbarte Entschädigung (z.B.: + 25 % der Anzahlungssummer) zahlen.

Anwälte

In Spanien sind Sie nicht verpflichtet den Kauf über einen Anwalt abzuwickeln, aber als registrierte Immobilienagentur empfehlen wir grundsätzlich die Zusammenarbeit mit einem hier ansässigen Anwalt.

Dieser prüft vor Vertragsabschluss (Escritura) vorm Notar alle nötigen und wichtigen Dokumente (wie z.B. den Grundbuchauszug), trägt alle Dokumente für die Unterschrift zusammen und kann im Falle einer Vollmacht den Kauf für Sie abschliessen. Desweiteren bieten die Anwälte die Möglichkeit, dass Sie die für den Kauf nötigen Geldmittel sicher auf deren Kundenkonten deponieren.

Wir als Agentur arbeiten eng mit Ihrem Anwalt zusammen und stellen sicher, dass dieser alle Information über die Immobilie erhält.



Baugutachter

Hier in Lanzarote werden Baugutachter sogut wie nie zu Rate gezogen, da es wegen der einfachen Bauweise meist nicht viel zu prüfen gibt.

Banken / Hypotheken

Wir empfehlen Ihnen schon vorrab ein Bankkonto vor Ort zu eröffnen, da Sie dieses später für die Direktabbuchungen für Kosten wie Wasser und Strom brauchen.

Für die Eröffnung eines Kontos brauchen Sie lediglich einen Ausweis/ Pass und ca. 100 Euros. Falls Sie einen Teil des Kaufes über eine lokale Bank finanzieren möchten, können wir Ihnen verschiedene Bankinstitute empfehlen und mit Ihnen die besten Konditionen prüfen.

Normalerweise finanzieren die Banken bis zu maximum 70 % für Nicht-Residenten und bis zu 80% für Residenten bei einer maximalen Laufzeit von 30 Jahren.

Vertragsabschluss

Am Tage der Vertragsunterschrift (ESCRITURA) müssen alle Vertragsparteien oder die notariell beglaubigten Bevollmächtigten beim Notar in Arrecife anwesend sein. Falls die Vertragsunterzeichner die Spanische Sprache nur ungenügend verstehen wird ein offizieller Übersetzer hinzugezogen.

Vor der Unterschrift der Escritura wird vom Notar geprüft, ob die Immobilie frei von Belastungen ist, alle Beteiligten mit dem zu unterzeichneten Vertrag einverstanden sind und der Verkäufer die Verkaufssumme erhalten hat.

Nomalerweise wird die 6% Grunderwerbssteuer ebenfalls am Tag der Unterschrift bezahlt. Einige Tage nach der Unterschrift kann eine beim Notar eine einfache Kopie angefordert werden und die Immobilie muss in Ihrem Namen beim Register registriert werden.



Kostenbeispiel für einen Immobilienkauf

Bei einem Kauf sollten Sie mit ungefähr 10% des Kaufpreises an Mehrkosten rechnen. Nachfolgend ein Kostenbeispiel:

| | | |
|---|-----------|----------------|
| <i>Notar</i> | <i>ab</i> | <i>560 €</i> |
| <i>Landregister</i> | <i>ab</i> | <i>450 €</i> |
| <i>Übersetzer</i> | <i>ab</i> | <i>60 €</i> |
| <i>Anwalt</i> | <i>ab</i> | <i>2.200 €</i> |
| <i>6% des deklariertem Kaufpreises an Grunderwerbssteuer</i> | | <i>?</i> |
| <i>Plus Valia – Wertsteigerungssteuer auf örtlichem Grund und Boden, abhängig von der Eigentumsdauer des Vorbesitzers</i> | | <i>?</i> |



Laufende Kosten

Comunidad/ Eigentümerumlage – Kostenbeispiel Playa Bastian:

zu zahlen: 1/2 jährlich im vorraus – 1. Januar und 1. July

Die Höhe der zu zahlenden Eigentümerumlage wird von den Verwaltern mit Zustimmung der Eigentümer festgelegt. Die Comunidad deckt die Kosten für die Instandhaltung und Pflege der Anlage (Gebäude, Pool, Gärten, Beleuchtung etc.).

Beispiel Playa Bastian:

| | |
|--|-------------------------------|
| <i>1 Schlafzimmer Apartment</i> | <i>141 € monatlich</i> |
| <i>2 Schlafzimmer/ 2 Bäder Apartment</i> | <i>184 € monatlich</i> |
| <i>1 Schlafzimmer/ 1 Bad Bungalow</i> | <i>75 bis 100 € monatlich</i> |
| <i>2 Schlafzimmer/ 2 Bäder Bungalow</i> | <i>98 bis 145 € monatlich</i> |

IBI:

Bei der Gemeinde muss nach dem Kauf der Eigentümerwechsel im Katasteramt registriert werden.

Die Gemeindesteuer ist jährlich zu bezahlen, meist zum Ende des Jahres.

Kostenbeispiel Playa Bastian:

| | |
|---|-----------------------|
| <i>1 Schlafzimmer Apartment:</i> | <i>230 € jährlich</i> |
| <i>2 Schlafzimmer/ 2 Bäder Apartment:</i> | <i>240 € jährlich</i> |
| <i>2 Schlafzimmer/ 1 Bad Bungalow:</i> | <i>250 € jährlich</i> |
| <i>Kleine Villa ab:</i> | <i>400 € jährlich</i> |



Wasser und Strom:

Die Wasser- und Stromrechnungen bezahlen Sie am besten über Direktabbuchungen von Ihrem lokalen Konto. Die Kosten werden normalerweise alle 2 Monate abgerechnet. Die Kosten hierfür richten sich natürlich nach dem Verbrauch.

Versicherung

Eine Versicherung der Immobilie und der Einrichtung können Sie über Ihre Bank oder einer lokalen Versicherungsagentur (Allianz, Winterthur, Mapfre..) abschliessen.

Wichtig: Alle obengenannten Beträge sind variable und ohne Gewähr. Sie geben Ihnen aber eine ungefähre Richtlinie.

Wichtige Begriffe

Escritura: Kaufvertrag vorm Notar

Notaria: Notarbüro, dort werden alle offiziellen Verträge abgeschlossen.

Abogado: Anwalt

Poder: Vollmacht (am besten nur an einen Anwalt)

Plus Valia: Wertsteigerungssteuer