

HAUS & GRUND MALLORCA



■ Lieber in Ruhe auf Vollständigkeit prüfen, als den Bedarfsfall abwarten: Papiere, Urkunden, Bescheinigungen fürs Haus. FOTO: FOTOLIA

Ihnen könnte etwas fehlen ...

Papierkram ist lästig, aber wichtig: Im folgenden Artikel beschreiben wir, welche Unterlagen der Besitzer einer spanischen Immobilie unbedingt haben sollte

Was die für einen Immobilienbesitz in Spanien erforderlichen Unterlagen betrifft, besteht kein Unterschied zwischen den Balearen und anderen Regionen, sehr wohl aber zwischen Neubauten und Wohnobjekten aus zweiter Hand. Die folgenden Dokumente sollten Immobilienbesitzer unbedingt haben:

Die Besitzurkunde (*título de propiedad*) belegt, wer die Eigentumsrechte der Immobilie besitzt. Üblicherweise handelt es sich dabei um die Kaufurkunde (*escritura de compraventa*), Erbschaftannahmeurkunde (*aceptación de herencia*) oder ähnliches.

Die Bescheinigung über die Eintragung des Eigentums im entsprechenden Grundbuch (*certificado de inscripción*), durch welche das Immobilieneigentum vor Dritten belegbar ist, wird bei Eintragung mit einem aktualisierten Registerauszug ausgestellt.

Im Falle eines Neubaus ist auch die Bewohnbarkeitsbescheinigung nötig (*cédula de habitabilidad*). Sie garantiert, dass die Mindestbedingungen zur Wohnbarkeit erfüllt sind. Auf den Balearen ist die „cédula“ alle zehn Jahre zu erneuern.

Im Zusammenhang mit der Bewohnbarkeitsbescheinigung steht die Erstbezugsgenehmigung (*licencia de primera ocupación*) oder Bauabnahmebescheinigung (*certificado municipal de obras*) der

Gemeinde, die für die Erteilung der Bewohnbarkeitsbescheinigung erforderlich ist, und durch welche die Gemeinde bestätigt, dass die Bauarbeiten gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt wurde.

Für den Verkauf einer Neubauwohnung muss der Bauträger eine Zehnjahresversicherung (*seguro decenal*) abschließen, die für zehn Jahre jegliche materielle Schäden aufgrund von Fehlern oder Mängeln an strukturellen Elementen des Wohnobjekts abdeckt. Diese Versicherung ist unbedingte Voraussetzung für die Eintragung einer Neubauerklärung im Grundbuch. Bescheinigung anfordern!

Nicht erforderlich ist sie, wenn der Bauträger für den Eigengebrauch baut. Sollte er die Immobilie in den folgenden zehn Jahren übertragen, so muss er die besagte Versicherung abschließen oder den Erwerber dazu überreden, per urkundlicher Erklärung darauf zu verzichten.

Bei Neubauwohnungen muss der Bauträger dem Erwerber – und dieser wiederum den folgenden Erwerbern – das Gebäudebuch (*libro del edificio*) aushändigen. Darin sind alle Personen/Unternehmen verzeichnet, die am Bau beteiligt waren, sowie alle Betriebs- und Wartungsanleitungen. Bei Neubauwohnungen sind zudem die Installateurbescheinigungen (*boletines del instalador*) nötig, um die Versorgungsträger (Wasser, Strom usw.) beauftragen zu können.



Wir berechnen den Unterschied

Die angekündigte und vor Beschluss stehende Steuerreform hat, wie schon berichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Besteuerung von Immobilienverkäufen ab 1. Januar 2015. H&G Mallorca bietet Mitgliedern eine kostenfreie Beispielrechnung an; die Auskunft darüber gibt, welche Mehrbelastung sich ergeben kann und auch ob eine Einbringung der Immobilie in eine Gesellschaft vor Jahreswechsel finanziell sinnvoll ist. Interessenten wenden sich bitte möglichst frühzeitig an: info@hausundgrundmallorca.com.

Ende der alten Billigmieten

Viele Mieter von Geschäftslokalen in Spanien blicken dem 1. Januar 2015 mit Bangen entgegen, die Besitzer der Immobilien mit Ungeduld: An diesem Tag endet der Schutz historischer Billigst-Lokalmieten. Das bedeutet, dass die Besitzer diese auf den aktuellen Marktwert erhöhen dürfen. Man befürchtet, dass deshalb spanienweit zehntausende Geschäfte schließen könnten. Die bisherigen Mieter haben noch bestimmte Rechte, z: B. ein Vormietrecht, jedoch zu den neuen Bedingungen.

Die Winterfrage: voll oder leer?



■ Im Winter wird mancher Pool repariert. Dann gleich wieder füllen? FOTO: RICHTER

Soll man den Pool im Winter leeren? Aus bautechnischer Perspektive muss man sich das überlegen. Denn das Wasser erzeugt einen Gegendruck gegen das den Pool umgebende Erdreich, andererseits kann bei Trockenlegen der Feuchtigkeitshaushalt der Fliesen gestört werden, und so können z.B. Fugen trocknen und ihre Dichtheit beeinträchtigt werden. Allerdings ist jeder Pool anders, weshalb es keine einheitliche Antwort für alle Pools der Balearen gibt. Es wäre ein Thema, das H&G-Mitglieder bei der Gratis-Bauberatung ansprechen können: jeweils Dienstag 16.30 bis 18 Uhr (Anmeldung).

Aus steuerlicher Sicht verfügen die Immobilien über eine Katasternummer (*referencia catastral*), die auf dem jährlichen Grundsteuerbescheid (IBI) erscheint.

Sollte die Immobilie verkauft oder vermietet werden, muss zusätzlich zu den oben beschriebenen Unterlagen ein Energieausweis (*certificado de eficiencia energética*) erstellt werden.

Sollte sich eine zum Verkauf stehende Wohnung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft befinden, muss eine Bescheinigung belegen, dass alle Beitragszahlungen pünktlich getätigt wurden.

Daniel Olabarria, LL.M. Bufete BuaDES

WAS IST H&G?

Die Interessengemeinschaft steht deutschsprachigen Immobilienkäufern und -besitzern vor allem mit Rat und Information zur Seite. Mitglieder können über die jährliche Hauptversammlung Einfluss auf die Funktionsweise nehmen.

MITGLIEDSCHAFT

Die Mitgliedschaft kostet 90 Euro (+IVA) pro Jahr, die Aufnahmegebühr beträgt 40 Euro (+IVA). www.hausundgrundmallorca.com

Unsere Partner:

M A T R O L
INGENIERIA DE SAQUEERSTANDIGENSIRO

Mallorca Zeitung

BB
BUFETE BUADES

IBERIA - INSURANCE

Your insurance broker in Spain since 1996

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

European@ccounting
Center of Competence®