



ZUGANG ZU WOHNRAUM IN SPANIEN

INDEX

- 1 WOHNUNGSKAUF
- 2 WOHNUNGSMIETE
- 3 REFERENZGESETZGEBUNG

In diesem Leitfaden gehen wir auf einige der häufigsten Fragen ein, die sich beim Kauf, Verkauf und der Vermietung von Wohnraum in unserem geografischen Gebiet stellen.

1. WOHNUNGSKAUF

Wie wird der Erwerb des Hauptwohnsitzes besteuert?

In diesem Fall muss man unterscheiden, ob es sich um den Kauf einer neuen oder einer gebrauchten Immobilie handelt. Außerdem ist zu bedenken, dass die Besteuerung nicht dieselbe ist, wenn Sie sich in der einen oder anderen spanischen Region (Autonomen Gemeinschaft) befinden, in diesem Fall in der Autonomen Gemeinschaft Valencia.

Handelt es sich um **einen Neubau**, muss es in der Regel bezahlt werden:

- Die **Mehrwertsteuer** (IVA) in Höhe von 10 % auf den Kaufwert der Immobilie.
- Die **Steuer auf beurkundete Rechtsakte** oder **Stempelabgabe** (IAJD), deren Steuersatz im Fall der Autonomen Gemeinschaft Valencia 1,5 % beträgt und auf den in der öffentlichen Urkunde angegebenen Wert der Immobilie erhoben wird.

Handelt es sich um **eine gebrauchte Immobilie**, muss es in der Regel bezahlt werden:

- Die **Steuer auf vermögensrechtliche Übertragungen** (ITPO) mit einem Steuersatz von 10 % auf den tatsächlichen Wert der Immobilie, mit mehreren Ausnahmen, in denen dieser Prozentsatz reduziert werden kann, wie in den folgenden Fällen:

- **8 % u. a. in den folgenden Fällen:**

- 1) Beim Erwerb von öffentlich gefördertem Wohnraum im Rahmen der allgemeinen Regelung (VPO), sofern dieser Wohnraum den ersten Hauptwohnsitz des Erwerbers darstellt oder darstellen wird.
- 2) Beim Erwerb von Wohnraum, der als erster Hauptwohnsitz von jungen Menschen unter 35 Jahren dienen soll.

- **4 % u.a. in den folgenden Fällen:**

- 1) Beim Erwerb von Wohnraum, der als Hauptwohnsitz für Frauen, die Opfer geschlechtsspezifischer Gewalt geworden sind, dienen soll (mit den gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen).
 - 2) Beim Erwerb von Wohnungen, die der Hauptwohnsitz einer kinderreichen oder alleinerziehenden Familie sein müssen (unter Einhaltung der gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen).
 - 3) Beim Erwerb von Wohnungen, die zum Hauptwohnsitz einer Person mit einer Körper- oder Sinnesbehinderung mit einem Behinderungsgrad von 65 % oder mehr oder einer geistigen Behinderung mit einem Behinderungsgrad von 33 % oder mehr bestimmt sind, für den Teil der Immobilie, den die Person erwirbt.
- Der allgemeine Steuersatz kann, wie oben erläutert, gesenkt, aber auch erhöht werden, z. B. beim Erwerb einer Immobilie, deren Wert eine Million Euro übersteigt; in diesem Fall wird ein Satz von 11 % angewandt.

Wer trägt die Kosten für den Verkauf durch öffentliche Urkunde?

Das Bürgerliche Gesetzbuch besagt: "Die Kosten für die Erstellung der Urkunden trägt der Verkäufer, die Kosten für die erste Ausfertigung und die sonstigen Kosten nach dem Verkauf trägt der Käufer, sofern nichts anderes vereinbart wurde".

Mit anderen Worten: Hier gilt der Grundsatz der Parteiautonomie, und es kann vereinbart werden, dass die Kosten des Verkaufs und des Kaufs vollständig vom Verkäufer, vom Käufer oder von beiden zu gleichen Teilen getragen werden.

Wenn die Transaktion über ein Hypothekendarlehen finanziert wird, wer würde die Kosten für die Einrichtung der Hypothek tragen?

Wenn der Kauf über ein hypothekarisch gesichertes Darlehen finanziert wird, sieht das Gesetz vor, dass die Kosten für die Formalisierung der Urkunde zwischen dem Darlehensgeber (der das Geld verleiht) und dem Darlehensnehmer (der das Geld erhält) aufgeteilt werden, wie im Folgenden beschrieben:

- i. Die Kosten für die Wertermittlung der Immobilie trägt der Darlehensnehmer, die Kosten für die Vermittlung trägt der Darlehensgeber.*
- ii. Der Darlehensgeber trägt die Notargebühren für die Hypothekenurkunde, die Kosten für die Kopien gehen zu Lasten der Partei, die sie beantragt.*
- iii. Die Kosten für die Eintragung der Sicherheiten in das Grundbuch trägt der Darlehensgeber.*
- iv. Die Zahlung der Übertragungssteuer und der Stempelabgabe erfolgt gemäß den Bestimmungen des geltenden Steuerrechts".*

Darf ich mittels einer vor einem Notar erteilten Vollmacht kaufen oder verkaufen, oder muss ich persönlich zur Unterzeichnung erscheinen?

Der Kauf/Verkauf kann mittels einer Vollmacht erfolgen, die in einer öffentlichen Urkunde (vor einem Notar) erteilt wird, und nicht nur diese, sondern auch die Hypothekenurkunde, so dass sowohl der Käufer als auch der Verkäufer diese Urkunde verwenden können, um den Kauf zu formalisieren, falls sie nicht persönlich zur Unterzeichnung kommen können.

Welche Unterlagen sind für die Durchführung des Kaufs und Verkaufs erforderlich?

Der **Verkäufer** muss bei der Unterzeichnung die folgenden Unterlagen vorlegen:

- Gültige Ausweisdokumente.
- Kaufurkunde über die zu übertragende Immobilie.
- "Nota Simple" (Grundbucheintragung) der zu übertragenden Immobilie.
- Letzter Grundsteuerbescheid (IBI).
- Forderungsaufstellung der Eigentümergemeinschaft.
- Energieeffizienz-Zertifikat

Der **Käufer** muss seinerseits die folgenden Unterlagen vorlegen:

- Gültige Ausweisdokumente.

- Zahlungsmittel (Überweisung; Scheck; Hypothek, etc.).

Wenn die Immobilie, die ich übertrage, Teil einer Eigentümergemeinschaft ist, habe ich dann irgendwelche Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft?

Das Gesetz sieht vor, dass jeder Eigentümer verpflichtet ist, den Wechsel des Eigentümers der Wohnung oder des Grundstücks dem Sekretariat der Gemeinschaft mitzuteilen. Diese Mitteilung kann auf jede Weise erfolgen, die einen Nachweis des Empfangs ermöglicht.

Das Versäumnis des Verkäufers, die Wohnungseigentümergeinschaft über die Übertragung der Immobilie zu informieren, hat erhebliche wirtschaftliche Folgen, wie z. B. die Übernahme der nach der Übertragung der Immobilie weiter anfallenden Gemeinschaftskosten.

2. WOHNUNGSMIETE

Wenn wir uns statt für einen Kauf für einen Mietvertrag entscheiden, welche rechtliche Regelung gilt dann für unseren Vertrag?

In diesem Fall ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung des Hauptwohnsitzes und der Vermietung zu anderen Zwecken (wozu auch die Saisonvermietung gehört).

Falls die Immobilie **unseren Hauptwohnsitz** darstellt, gilt das Gesetz 29/1994 vom 24. November über die städtischen Mietverträge (LAU).

Im Falle eines Mietvertrags zu anderen Zwecken als der Vermietung von Wohnraum, zu denen die so genannte **Saisonvermietung** gehört, unterliegt der Vertrag hingegen dem Willen der Parteien, dem LAU und *ergänzend* den Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs.

Wenn der Vermieter der Immobilie, in der ich Mieter bin, beschließt, die Immobilie zu verkaufen, genießen wir dann irgendeinen Schutz?

Wenn der Vermieter der Immobilie, in der wir wohnen, beschließt, sie zu verkaufen, wird der Käufer der Immobilie der neue Vermieter, und der Mietvertrag unterliegt genau denselben Bedingungen, die bisher gegolten haben, und bleibt unverändert, als ob sich nichts geändert hätte, und von da an entwickeln sich die Beziehungen des Mieters zum Vermieter mit dem Käufer als neuem Eigentümer der Immobilie.

Wenn der Vermieter der Immobilie, in der ich als Mieter wohne, beschließt, die Immobilie zu verkaufen, kann ich sie dann kaufen?

In diesem Fall muss der Mietvertrag diese Möglichkeit ausdrücklich vorsehen, damit sich der Mieter das Vorkaufsrecht gegenüber allen

anderen interessierten Dritten vorbehalten kann, da er andernfalls nicht in der Lage wäre, die Immobilie bevorzugt zu erwerben, sondern nur als einfacher Dritter.

Was passiert, wenn ich mit meinem Ehepartner in einer Immobilie wohne, in der ich nicht Mieter bin, und ich mich scheiden lasse oder mich rechtlich von ihm/ihr trenne, kann ich dann weiterhin dort wohnen?

Der Ehegatte, der nicht Partei des Mietvertrages ist, kann so lange in der Wohnung wohnen bleiben, wie ihm/ihr die Nutzung der Mietwohnung gerichtlich zugesprochen wird, und wird dann Eigentümer des Vertrags.

Kann ich als Mieter eines Wohnraummietvertrags jederzeit vom Mietvertrag zurücktreten?

Der Mietvertrag kann frühestens nach sechs Monaten gekündigt werden, unter der Voraussetzung, dass der Vermieter mindestens 30 Tage im Voraus informiert wird.

Wenn ich vom Mietvertrag zurücktreten kann, muss ich dem Vermieter dann eine Entschädigung zahlen?

Der Vermieter kann in diesem Fall keine Entschädigung verlangen, wenn dies nicht vorher im Mietvertrag vereinbart wurde.

3. REFERENZGESETZGEBUNG

Gesetz 8/2004 der valencianischen Landesregierung (Generalitat Valenciana) vom 20. Oktober über das Wohnungswesen in der Autonomen Gemeinschaft Valencia.

Gesetz 13/1997 vom 23. Dezember 1997 valencianischen Landesregierung (Generalitat Valenciana), das die regionale Tranche der Einkommensteuer und anderer übertragener Steuern regelt.

Gesetz 5/2019, vom 15. März, zur Regelung von Immobilienkreditverträgen.

Gesetz 49/1960 vom 21. Juli 1960 über Mehrfamilienhäuser (*propiedad horizontal*).

Gesetz 29/1994 vom 24. November 1994 über städtische Mietverträge (LAU).

Rechtlicher Hinweis: Die in diesem Leitfadene enthaltenen Informationen dienen nur zu Informationszwecken und begründen keinerlei Rechte, Erwartungen oder Verpflichtungen gegenüber der Diputación de Alicante.

Aktualisiert: November 2023