

Käuferleitfaden: Immobilienkauf in Spanien

Ausgabe 2026 · Für internationale Käufer

1. Vor dem Kauf

- Beantragen Sie Ihre NIE (Ausländeridentifikationsnummer) — erforderlich für jeden Kauf, jede Hypothek und jeden Versorgungsvertrag.
- Eröffnen Sie ein spanisches Bankkonto und planen Sie den Geldtransfer (Herkunftsnachweis erforderlich).
- Beauftragen Sie einen unabhängigen Anwalt; Makler und Bauträger vertreten nicht Ihre Interessen.
- Fordern Sie eine nota simple beim Grundbuchamt an, um Eigentum, Lasten und Schulden zu prüfen.

2. Übliche Kaufnebenkosten

Position	Neubau	Bestandsimmobilie
Grunderwerbsteuer (ITP) / MwSt. + AJD	10 % MwSt. + 1,5 % AJD	8-10 % ITP (je nach Region)
Notarkosten	600 € - 1.200 €	600 € - 1.200 €
Grundbuchamt	400 € - 800 €	400 € - 800 €
Anwaltshonorar	≈1 % + MwSt.	≈1 % + MwSt.
Hypothekenkosten (falls zutreffend)	Wertgutachten + Bearbeitungsgebühr	Wertgutachten + Bearbeitungsgebühr

Kalkulieren Sie rund 10-14 % des Kaufpreises für Steuern und Gebühren.

3. Laufende Kosten als Eigentümer

- IBI (kommunale Grundsteuer) und Müllgebühr.
- Beiträge zur Eigentümergemeinschaft.
- Gebäudeversicherung und Versorgungsleistungen.
- Einkommensteuer für Nichtansässige (Modelo 210), jährlich einzureichen.
- Instandhaltungsrücklage für die Immobilie.

4. Aufenthalts- und Visumoptionen

Weg	Geeignet für	Hauptvoraussetzung
Nicht-Erwerbsvisum	Ruheständler, passive Einkünfte	Nachweis ausreichender Einkünfte und privater Krankenversicherung
Digital-Nomad-Visum	Remote-Angestellte, Freiberufler	Fernarbeit für nicht-spanische Kunden bzw. Arbeitgeber
EU/EWR-Registrierung	EU-Bürger	Grüne Bescheinigung (Certificado de Registro)
Beckham-Gesetz-Regime	Zuziehende Fachkräfte	Antrag innerhalb von 6 Monaten nach Anmeldung

5. Unterzeichnung und Abschluss

- Reservierungsvertrag und privater Kaufvertrag (arras) mit vereinbarten Fristen.
- Abschließende Due Diligence: Lasten, Genehmigungen, Baubescheinigungen, Gemeinschaftsschulden.
- Beurkundung vor dem Notar mit gleichzeitiger Zahlung und Schlüsselübergabe.
- Nach dem Abschluss: Eintragung, Steuererklärungen, Umschreibung von Versorgung und IBI.

Novalegal Advisors · Av. Cervantes, N.º 23, 03140 Guardamar del Segura, Alicante (Spanien)
Tel. +34 623 624 616 (Telefon und WhatsApp) / +34 966 173 830 · contact@novalegalinternational.com

Rechtlicher Hinweis: Dieses Dokument dient ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und hat den Stand Januar 2026. Es stellt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung dar und begründet kein Mandatsverhältnis. Gesetze, Steuern und behördliche Anforderungen ändern sich; holen Sie vor jeder Entscheidung eine auf Ihre Situation zugeschnittene Beratung ein.
© 2026 Novalegal Advisors. Alle Rechte vorbehalten.