



# Checkliste zum Immobilienerwerb/-verkauf in Spanien (Privatimmobilie)

## Vor der Kaufentscheidung erforderliche Recherchen

- Einsichtnahme in das örtliche Eigentumsregister und Prüfung der Eintragungen
- Einsichtnahme in das örtliche Kataster
- Erkundigungen hinsichtlich Zahlungsrückständen (Grundsteuer, öffentliche Abgaben, Beiträge zu einer Eigentümergemeinschaft)
- Überprüfung von Bewohnbarkeitsbescheinigung, Energieeffizienzausweis etc.

## Vor dem Abschluß des Kaufvertrages erforderliche Maßnahmen

- Beantragung einer spanischen Steuernummer für Erwerber bzw. Veräußerer (N.I.E)
- Bauplanungsrechtliche Situation prüfen (Calificación urbanística y usos permitidos)
- Gibt es eine Baugenehmigung (Licencia de obra) oder ist diese beantragt?
- Gibt es eine Neubauerklärung (Declaración de Obra Nueva)?
- Gibt es eine Einholung der Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de Habitabilidad)?
- Sofern erforderlich: Einholung des Energieeffizienzausweises (Certificado de Eficiencia Energética)

## Formalitäten für die Beurkundung

### Vom Verkäufer sind zum Notartermin mitzubringen

- Personalausweis oder Reisepass
- Ggf. Vertretungsbescheinigung (bei Bevollmächtigten von Unternehmen)
- Erste Ausfertigung der notariellen Kaufvertragsurkunde (primera copia de la escritura de compraventa)
- Letzte Grundsteuerquittung (I.B.I.)
- Ggf. Nachweis über Bürgschaft/Versicherung bei Baumängeln (Kauf vom Bauträger)
- Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de Habitabilidad)
- Energiezertifikat (Certificado de Eficiencia Energética)

### Vom Käufer sind zum Notartermin mitzubringen

- Personalausweis oder Reisepass
- Ggf. Heiratsurkunde (Internationale Personenstandsurkunde)
- Ggf. Ehevertrag

## Nach der Beurkundung

- Fachkundige Personen (Gestoría, Anwalt) mit der Vertragsabwicklung nach der Beurkundung beauftragen mit
  - Bezahlung der Steuern, Eintragungsgebühren, etc. (für lfd. Steuern ggf. Fiskalvertreter bestellen)
  - Einreichung der notariellen Kaufvertragsurkunde beim Eigentumsregister und Überwachung des Eintragungsverfahrens (Fristüberwachung!)

Diese Checkliste kann nur einen ersten Überblick über die regelmäßig erforderlichen Maßnahmen geben. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine individuelle anwaltliche Beratung. Stand: Februar 2024

Für Auskünfte wenden Sie sich bitte an:

Rechtsanwalt / Abogado Dr. Thomas Rinne, BUSE Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbB

MesseTurm, Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt/Main, Tel.: 069/98972350, [E-Mail: rinne@buse.de](mailto:rinne@buse.de), [www.buse.de](http://www.buse.de)