

Finca auf Mallorca – Traum oder Alptraum?



Von **Thomas A. Zenner**, Geschäftsführer Family Office 360grad AG

Schon immer sehr beliebt bei vielen vermögenden Familien ist der Kauf einer Wohnung oder einer Finca auf Mallorca. Die Nachfrage nimmt seit einigen Jahren wieder deutlich zu und in bestimmten Regionen, gerade im Südwesten der Insel, haben die Preise für Immobilien bereits ein Niveau erreicht, das vergleichbar mit Toplagen von Immobilien in der DACH-Region ist.

Ob es an der Sonne bzw. dem zauberhaften Ambiente liegt oder an den verkäuferischen Talenten der auf Mallorca vertretenen Makler, oft werden bei der Kaufentscheidung wesentliche Vorprüfungen vergessen oder mögliche Risiken ausgeblendet. Dabei ist es gerade auf Mallorca wichtig, vor dem Erwerb einer Immobilie eine umfangreiche wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Due Diligence durchzuführen. Nachfolgend seien diesbezüglich einige Themen angesprochen, die je-

doch bei einem konkreten Erwerb individuell ergänzt werden müssen.

Auswahl der Immobilie

Der erste Blick auf eine traumhaft schöne Finca sollte einen möglichen Kaufinteressenten nicht blenden. Entscheidend sind auch auf Mallorca die Lage und die Bauweise der Immobilie. Die Qualitäten sind sehr unterschiedlich, je nach Bauweise und Baujahr. Beim Erwerb sollte immer auch geprüft werden, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines späteren Weiterverkaufs ist. Auch sollte sich der Erwerber vor Auswahl einer Immobilie im Klaren sein, ob diese ausschließlich zum Eigenbedarf oder auch zur Vermietung genutzt werden soll. Sofern eine Immobilie in die engere Auswahl genommen wurde, empfiehlt es sich, mit Hilfe eines kompetenten Baugutachters/Architekten die Substanz und Infrastruktur der Immobilie

zu prüfen. Wichtige Punkte sind dabei die Wasserversorgung (eigener Brunnen?), Anschlüsse und Energiezertifikate. Gegebenenfalls sind auch mögliche Umbau- und Renovierungskosten zur Anpassung persönlicher Präferenzen durch eine Schätzung von ansässigen Bauexperten zu berechnen.

Rechtliche Prüfung

Die übliche Vorgehensweise beim Erwerb einer Immobilie auf Mallorca ist der Abschluss eines Optionsvertrags zu deren Reservierung. Die rechtliche Due Diligence sollte allerdings vor Abschluss eines solchen Optionsvertrags durchgeführt werden, um darin festzuhalten, welche Unterlagen und Leistungen noch seitens des Verkäufers erfüllt werden müssen, um später den Kauf zufriedenstellend für den Käufer durchzuführen. Hierzu ist es empfehlenswert, einen Anwalt zu beauftragen, der die deutsche und die spanische Sprache beherrscht. Dieser prüft in der Regel die Legalität der Immobilie, fordert die entsprechenden Unterlagen beim Kataster- und Grundbuchamt an, prüft die Lage der Immobilie (z.B. Küstenschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Bestandsschutz) sowie die Bewohnbarkeitsbescheinigung und alle für den Erwerb erforderlichen Genehmigungen.

Der Anwalt erstellt danach, sofern sich nicht in der ersten Prüfung wesentliche Mängel ergeben haben (meist in Form nicht legalisierter An- oder Erweiterungsbauten), den Optionsvertrag. In der Regel leistet der Käufer eine Anzahlung von 10% des Kaufpreises und hat das Recht, nach einer im Optionsvertrag festgelegten Frist das Kaufrecht gegenüber dem Verkäufer auszuüben. Innerhalb dieser Frist ist der Verkäufer gebunden und kann niemand anderem diese Immobilie anbieten. Die Frist bis zur Ausübung des Kaufrechts ist abhängig von den Mängeln bzw. fehlenden Unterlagen, die der Verkäufer noch beiseitigen bzw. erbringen muss – daher die

rechtliche Vorabprüfung, damit diese als Bedingungen in den Optionsvertrag aufgenommen werden können. Die Fristen können, je nach vom Verkäufer zu erfüllenden Bedingungen, 2 bis 6 Monate betragen. Die Anzahlung wird in der Regel als Scheck oder Einzahlung beim Notar hinterlegt.

Sollte der Verkäufer zur Zufriedenheit des Käufers seinen Verpflichtungen innerhalb der Frist nachkommen, kann der Kauf vollzogen werden. Sofern der Käufer die Option nicht ausübt, obwohl der Verkäufer seinen Verpflichtungen nachgekommen ist, verfällt die Anzahlung zugunsten des Verkäufers. Sofern der Verkäufer allerdings in dieser Frist seine Verpflichtungen nicht erfüllt, hat umgekehrt der Käufer das Recht, vom Optionsvertrag zurückzutreten und die Anzahlung zurückzuerhalten; zudem kann er, je nach Vertragsgestaltung, eine Strafzahlung seitens des Verkäufers erwarten. Natürlich kann auch beidseitig eine Verlängerung der Frist vereinbart werden.

Wirtschaftliche Prüfung

Falls die zu erwerbende Immobilie ausschliesslich zur Eigennutzung gedacht ist, sollten die laufenden Kosten geprüft werden. Je nach Grösse der Finca und des Grundstücks können diese natürlich unterschiedlich hoch ausfallen. Wichtige Themen sind dabei Kosten des Gärtners, Strom, Grundsteuer und, nicht zu unterschätzen, die Kosten der Wasserversorgung. Eine Finca mit eigenem Brunnen und entsprechend vorliegender Lizenz (wichtig!) erspart erhebliche laufende Kosten.

Im Fall der Fremdvermietung sollte man sich vorab mit erfahrenen Vermietungsagenturen auf der Insel in Verbindung setzen, um die Machbarkeit und Höhe möglicher Mieterträge zu diskutieren. Dabei ist zu beachten, dass die Mieterträge abhängig von der Saison sind und natürlich in den Sommermonaten die höchsten Mieterträge erzielt werden. Des Weiteren ist eine offizielle Vermietungslizenz zu beantragen.

Aufgrund einer aktuellen Gesetzesvorlage kann es zukünftig jedoch zu Einschränkungen kommen. Beispielsweise ist geplant, dass Wohnungen und Häuser zur touristischen Vermietung nur noch dann zugelassen werden, wenn

diese ein Alter von mindestens 10 Jahren aufweisen. Damit würden alle Neubauten herausfallen. Zusätzlich sollen die Gemeinden auf Mallorca verpflichtet werden, Zonen zu benennen, in denen eine touristische Vermietung möglich ist. Auch soll eine Höchstgrenze an Vermietungslizenzen festgelegt werden. Allerdings gibt es hierzu ein Veto seitens der Zentralregierung in Madrid, und es kann gut sein, dass dieses Gesetz im Anschluss vor dem spanischen Verfassungsgericht scheitert. Aber zeitnah muss man sich erstmal auf solch eine Regelung einstellen und beim Erwerb von Neubauten entsprechend beachten.

Steuerliche Prüfung

Grundsätzlich gilt es, je nach Umfang des Kaufvolumens und der Nutzung der Immobilie einen kompetenten Steuerberater vor Ort einzuschalten. Oftmals führt Unkenntnis zu erheblichen steuerlichen Folgen sowohl vor Ort als auch im Heimatstaat des Käufers.

Beim Erwerb ist zu beachten, dass die Grunderwerbssteuer auf Mallorca deutlich höher ist. Beispielsweise wird bei einem Kaufpreis von 2,5 Mio. € eine Steuer von ca. 255'000 € berechnet, zzgl. Notarkosten (ca. 5'000 €).

Sofern der Erwerb fremdfinanziert wird, kommt noch für die Eintragung der Hypothek eine Gebühr in Höhe von ca. 1,5% der Hypothek hinzu. Die Fremdfinanzierung führt dazu, dass die in Spanien sehr hohe Vermögenssteuer (progressiv gestaffelt, ab 10 Mio. € = 3,5%) reduziert werden kann. Allerdings gilt es dabei zu beachten, dass die Finanzierung durch eine lokale Bank erfolgen und im Grundbuch eingetragen werden sollte – oder wenn diese im Heimatland des Käufers erfolgt, glaubhaft und durch Dokumente belegt werden muss, dass die Finanzierung tatsächlich auf den Erwerb der spanischen Immobilie abgestellt ist. In diesem Fall ist eine Diskussion mit den spanischen Finanzinspektoren nicht auszuschliessen.

Bei einem Erwerb in Höhe von 2,5 Mio. € beträgt die Vermögenssteuer im Fall des Alleinerwerbs ca. 14'500 € p.a.; wenn die Immobilie durch zwei Personen erworben wird, beispielsweise Eheleute, reduziert sich diese auf ca. 3'800 €. Die Veränderung ergibt sich dadurch, dass jeder Eigentümer einen Freibetrag

von 700'000 € in Anspruch nehmen kann und die Steuer progressiv ist.

Sofern die Immobilie durch eine ausländische Gesellschaft (GmbH, KG etc.) erworben wird, schaut das spanische Finanzamt auf die Eigentümerstruktur der Gesellschaft. Hat beispielsweise die GmbH zwei Eigentümer, so wird die Vermögenssteuer in Spanien auf dieser Basis berechnet und wir kommen zum gleichen Ergebnis, wie wenn die Eheleute die Immobilie direkt erwerben würden. Die Situation ändert sich auch nicht dadurch, dass auf Mallorca eine spanische Gesellschaft (S.L.) gegründet wird. Auch hier schaut das spanische Finanzamt, wieviele Eigentümer am Ende der «Kette» stehen und berechnet danach die Vermögenssteuer. Im Fall der Privatnutzung der mallorquinischen Immobilie und dem Erwerb über eine spanische S.L. ergeben sich überdies wesentliche steuerliche Themen im Heimatstaat des Käufers.

Die steuerliche Komplexität nimmt mit einer Ausweitung der Investments sowie einer dauerhaften touristischen Vermietung zu. Das würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen.

Fazit

Der Immobilienmarkt auf Mallorca wird trotz aller o.g. Umstände weiterhin eine positive Entwicklung nehmen. Die Investoren kommen aus ganz Europa und die Nachfrage steigt. Sicherlich stellen die aktuellen Gesetzesvorhaben der «Linksregierung» ein gewisses Hemmnis dar, doch Mallorca lebt vom Tourismus und hat keine Alternative. Auch ist nicht auszuschliessen, dass sich diese Regelungen zukünftig wieder lockern und auch die Vermögenssteuer wieder reduziert wird. Diese Massnahmen könnten dann einen Schub in den Preisen auslösen. Wichtig ist jedoch eine umfangreiche Due Diligence, bevor eine Kaufentscheidung getroffen wird. Durch eine kompetente Begleitung und Beratung können alle wesentlichen Themen im Vorfeld geprüft und abgearbeitet werden. Dieser Beitrag ersetzt daher nicht die individuelle Beratung, die sicherstellt, dass der Erwerb einer Finca auf Mallorca kein Alptraum, sondern ein Traum wird und bleibt.

t.zenner@familyoffice-360grad.ch
www.familyoffice-360grad.ch