Immobilien in Spanien Verkaufen





Immobilien verkaufen

Vorbereitung auf den Verkauf - Vorbereitung Ihrer Immobilie

Sobald Sie sich entscheiden Ihr Eigentum zu verkaufen, sollten Sie damit beginnen es für den Verkauf vorzubereiten, um es von seiner besten Seite zu zeigen.

Wir empfehlen Ihnen persönliche Gegenstände zu entfernen und besondere Achtsamkeit auf Sauberkeit und Ordnung zu legen.

Gerne geben wir Ihnen dazu Tipps und Tricks.

Vermarktungsvertrag - Provisionen

Wenn Sie sich entschließen Ihre Immobilie mit VILLA ONE zu verkaufen, dann unterschreiben wir mit Ihnen einen Vermarktungsvertrag und bitten Sie um alle zum Verkauf notwendigen Unterlagen der Immobilie. Dies sind v.a. der Notarkaufvertrag und ein aktueller Registerauszug (Nota simple).

VILLA ONE wird dann Fotos und/oder Videos von Ihrem Haus machen.

Anschliessend werden wir ihre Immobilie in verschiedenen Immobilienportalen veröffentlichen, um die maximale Aufmerksamkeit für potentielle Käufer zu erhalten.

An der Costa del Sol ist es üblich, dass der Verkäufer der Vermittlungsagentur die Provision mit der entsprechenden Mehrwertsteuer zahlt.

Verkaufspreis

VILLA ONE führt für jede Immobilie eine Preisstudie durch. Dies geschieht anhand des Durchschnittspreises für vegleichbare Immobilien in der Umgebung. Dadurch können wir Ihnen einen adäquaten Verkauspreis vorschlagen.

Der aktuelle Wert einer Immobilie hängt zudem aber stark vom aktuellen Zustand, zusätzlichen Umbauten und Verbesserungsarbeiten ab.

Schliesendlich ist es aber der Verkäufer, der den Verkaufspreis für sein Eigentum festlegt.



Welche Steuern muss ich beim Verkauf einer Immobilie in Spanien bezahlen?

Kapitalgewinnsteuer

Die Kapitalgewinnsteuer besteuert den erzielten Gewinn beim Verkauf einer Immobilie.

Der Gewinn wird als die Differenz zwischen dem registrierten Kaufpreis plus Ausgaben, die mit dem Kauf in Zusammenhang stehen und dem registrierten Verkaufspreis definiert. Der Prozentsatz der Kapitalgewinnsteuer ist für Wohnhafte (Residentes) und nicht ständig wohnhafte Besitzer (No-Residentes) unterschiedlich hoch.

Wohnhafte/Residentes

Seit 2015 beträgt die Kapitalgewinnsteuer für Wohnhafte mit Hauptwohnsitz in dieser Immobilie 19% bis 6000 €, 21% von 6.000 € bis 50.000 € und 23% ab 50.000 €.

Die Gesetzgebung ist sehr eindeutig. Für den Verkäufer gibt es jedoch verschiedene Möglichkeiten diese Steuer zu verringern oder sich komplett davon befreien zu lassen. Dies gilt z.B. für Käufe vor dem Jahr 1995, für Re-Investments (der Gewinn aus dem Verkauf wird komplett in eine neue Immobilie investiert) oder auch für Besitzer, die über 65 Jahre alt sind und ihren Hauptwohnsitz verkaufen.

Lassen Sie sich von Ihrem Anwalt im Detail beraten.

Nicht-Wohnhafte/No-Residentes

Nicht-Wohnhafte bezahlen generell 19% auf die Höhe des Gewinns.

Ist der Verkäufer nicht in Spanien wohnhaft muss der Käufer 3% des gesamten Verkaufspreises einbehalten und an das Finanzamt weiterleiten. Dies wird als Anzahlung auf die Kapitalgewinnsteuer angerechnet. Der Verkäufer ist verpflichtet, eine Steuererklärung zu machen und den Rest der Kapitalgewinnsteuer zu bezahlen. Sollte die Kapitalgewinnsteuer geringer als die 3% des Kaufpreises sein, kann die Differenz zurückgefordert werden.

Es ist ratsam, sich von einem Anwalt oder Steuerberater betreuen zu lassen.

Wertsteigerung/PlusValia

Diese Steuer basiert auf der offiziellen Wertsteigerung des Grundstücks (Valor suelo), vom Zeitpunkt des Kaufes bis zum Verkauf der Immobilie. Die Berechnung der PlusValia variiert je nach Gemeinde. Der berechnete Wert kann bei der zuständigen Gemeinde (Ayuntamiento) angefragt werden.

Um sich die PlusValia berechnen zu lassen, müssen Sie die Immobilienregisternummer (Referencia Catastral) sowie das Kaufdatum ihrer Immobilie angeben.

