

Inhaltsverzeichnis	Índice	Seite/ Página
Vorwort	Preámbulo	V
Inhaltsverzeichnis	Índice	VII
A. Grundlagen	A. Información General	1
1. Immobilienerwerb ohne Notar?	1. ¿Adquisición de un inmueble sin notario?	1
2. Was kann von Deutschland aus erledigt werden?	2. ¿Qué tareas se pueden realizar en Alemania?	2
a) Überprüfung und Abwicklung der Kaufverträge	a) Control y desarrollo de los Contratos de Compraventa	2
b) Ratifizierungsurkunden	b) Escrituras de ratificación	2
c) Darlehen und ihre Besicherung	c) Préstamos y sus garantías	3
aa) Gültigkeit der Hypothek	aa) Gültigkeit der Hypothek	3
bb) Steuerliche Aspekte	bb) Aspectos fiscales	3
cc) Sicherung bestehender Schulden	cc) Garantía deudas existentes	3
dd) Konflikt der Rechtsordnungen	dd) Conflictos entre los sistemas jurídicos	4
ee) Grundschild	ee) Deuda Inmobiliaria	4
ff) Vollstreckung	ff) Ejecución hipotecaria	5
d) Steuererklärungen und Steuerzahlungen	d) Declaraciones fiscales y pago de impuestos	5
e) Abfassen von gesellschaftsrechtlichen Dokumenten	e) Redacción de documentos societarios	5
f) Beurkundungen von Gesellschafterversammlungen	f) Protocolización de asambleas	5

B. Hinweise vor jedem Vertragsschluss	B. Indicaciones antes de firmar cualquier contrato	6
1. Allgemeine rechtliche Grundlagen	1. Bases jurídicas generales	6
2. Hinweise bei indirektem Immobilien- erwerb durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen oder Aktien	2. Indicaciones para la adquisición indirecta de inmuebles mediante compra de partici- paciones o acciones	7
3. Grunderwerb zum Zwecke der Bebauung oder Bauerweiterung	3. Compra de terrenos con la finalidad de edificar o ampliar la edificación	7
a) Qualifikation der Immobilie	a) Cualificación del terreno	8
b) Information über Bebaubarkeit	b) Información respecto a construcción	8
c) Vermessung	c) Mediciones	9
d) Dienstbarkeiten	d) Servidumbres	9
e) Baugenehmigung	e) Licencia de construcción	9
4. Überprüfungen vor Vertragsabschluss	4. Chequeo previo a la firma de todo contrato	10
a) Grundinformationen	a) Información básica	10
b) Anhängige Grundbucheinträge	b) Inscripciones registrales pendientes	10
c) Grundbuchinformationen	c) Información registral	11
d) Hypotheken und Pfändungen	d) Hipotecas y embargos	12
e) Gesetzliche und vertragliche Vorkaufsrechte	e) Retracto legal y convencional	13
aa) Verkauf vermieteter Immobilien	aa) Venta de inmueble con arrendatario	13
bb) Immobilienverkauf durch Miteigentümer	bb) Venta de inmueble por un copropietario	14
cc) Nachbarschaftliche Vor- kaufsrechte bei ländlichen Grundstücken	cc) Retracto por vecino colindante en caso de fincas rústicas	14
dd) Vertragliche Vorkaufsrechte	dd) Retracto convencional	14
f) Ergänzende Informationen	f) Información complementaria	16
g) Steuerliche Belege	g) Documentación fiscal	16

h) Bescheinigungen der Gemeinde	h) Certificación municipal	17
i) Belege der Versorgungsunternehmen	i) Documentación empresas de servicios	17
j) Prüfung der Zulässigkeit vor der DGTE	j) Verificación ante la DGTE	17
k) Bewertungsauskunft	k) Valoración previa	18
l) Auskunft über Bodenwertzuwachs	l) Solicitud futura plusvalía municipal	18
m) Nachweis der Eintragung einer Neubauerklärung	m) Requisito inscripción obra nueva	18
n) Besichtigung der Immobilie	n) Inspección del inmueble	19
o) Nachweis des Inventars	o) Presentación inventario	19
p) Verschiedene Dokumente zur personellen Identifikation	p) Diversos documentos de identificación personal	19
q) Sicherheit bei nicht freien Immobilien	q) Seguridad compra viviendas ocupadas	20
r) Wohnungseigentum	r) Inmuebles en propiedad horizontal	21
s) Gemeinschaftliche Immobilien	s) Viviendas en condominio	22
t) Macrocomunidad	t) Macrocomunidad	22
u) Immobilien in privaten Complejos Inmobiliarios	u) Inmuebles en Complejos Inmobiliarios Privados	23
v) Nicht abgeschlossene Urbanización	v) Inmuebles en trámite de Urbanización	23
w) Devisenbescheinigung	w) Certificado de divisas	24
x) Time Sharing, Mehrfacheigentum oder Ähnliches	x) Time Sharing, Multipropiedad o análogos	24
y) Kanarische Inseln	y) Islas Canarias	24

C. Hinweise für die Vertragsformulierung	C. Indicaciones en la formulación contractual	25
1. Kaufvertrag	1. Contrato de compraventa	25
a) Privatschriftliche Verträge	a) Contratos privados	26
aa) Beide Parteien sind nicht in Spanien ansässig	aa) Ninguna de las partes reside en España	26
bb) Verkäufer ist in Spanien ansässig	bb) El vendedor es residente en España	27
cc) Käufer ist in Spanien ansässig	cc) El comprador es residente en España	27
dd) Schlussfolgerungen	dd) Conclusiones	27
b) Öffentliche Kaufvertragsurkunde	b) Escritura Pública de Compraventa	28
aa) Allgemeines	aa) Generalidades	28
bb) Öffentliche Urkunde beurkundet von einem ausländischen Notar	bb) Escritura autorizada por Notario en el Extranjero	28
cc) Öffentliche Urkunde beurkundet von einem spanischen Notar	cc) Escritura autorizada por Notario en España	30
dd) Öffentliche Urkunde beurkundet vom spanischen Generalkonsul	dd) Escritura autorizada por Consules Generales de España	30
ee) Schlussfolgerungen	ee) Conclusiones	30
2. Zahlungssicherung	2. Seguridad en el pago	30
a) Treuhand-Anderkonto in Deutschland	a) Cuenta Fiduciaria Especial en Alemania	31
b) Garantie-Depot in Spanien	b) Depósito en garantía en España	31
3. Andere Sicherungsmöglichkeiten für den Käufer	3. Otros instrumentos de seguridad para el comprador	32

	Seite/ Página
4. Grunderwerb vom Bauträger	32
a) Ergänzende vorherige Überprüfungen	32
b) Besondere Vertragshinweise	33
aa) Bauversicherung	34
bb) Versicherung während der Bauausführung	36
cc) Weitere Hinweise	36
c) Vor dem Bau	37
d) Im Bau	38
e) Gerade fertig gestellte Gebäude	38
5. Bauvertrag / Eigene Bauherreneigenschaft	39
D. Immobilienrechte	43
1. „Nacktes Eigentum“ und Nießbrauchrecht	44
2. Dingliches Nutzungs- und Wohnrecht	46
3. Erbbaurecht	47
4. Aufstockungserbbaurecht	47
E. Erteilung und Eintragung des Öffentlichen Kaufvertrages	48
1. Vorbereitende Arbeiten	48
a) Kostenvoranschlag	48
b) Vorausgehende Dokumentation	48
c) Schriftliche Übersetzung	48
4. Compra de inmuebles con contrato de construcción por promotoras	32
a) Chequeo previo complementario	32
b) Indicaciones específicas de contratación	33
aa) Seguro Decenal	34
bb) Seguro durante la ejecución de las obras	36
cc) Otras Indicaciones	36
c) A construir	37
d) En construcción	38
e) Edificaciones recién terminadas	38
5. Contrato de construcción / Promotor individual	39
D. Derechos sobre el Inmueble	43
1. Nuda propiedad y usufructo	44
2. Derecho del uso y de la habitación	46
3. Derecho Real de Superficie	47
4. Derecho Real de Vuelo	47
E. Otorgamiento e Inscripción de la Escritura Pública de Compraventa	48
1. Trabajos preparatorios	48
a) Solicitud presupuesto	48
b) Documentación previa	48
c) Traducción escrita	48

		Seite/ Página
d) Entwurf der Öffentlichen Urkunde	d) Borrador de escritura	48
e) Vereidigter Dolmetscher	e) Intérprete jurado	49
2. Aufgaben des Notars	2. Tareas del notario	49
a) Ausarbeitung der Öffentlichen Urkunde	a) Redacción escritura	49
b) Abforderung einer Grundbuchbestätigung	b) Solicitud certificado registral	49
c) Eintragung des wirklichen Verkaufspreises	c) Transcripción del precio real de venta	49
d) Verlesung und Übersetzung der Urkunde	d) Lectura escritura y traducción	50
e) Mitteilung an die DGTE	e) Comunicación a la DGTE	50
3. Vorlage und Eintragung in das Register	3. Presentación e inscripción en el Registro	50
a) Aufgaben nach der Beurkundung	a) Trámites posteriores a la escritura	50
b) Einfache Ausfertigung	b) Copia simple	51
c) Eintragungsvormerkung	c) Asiento de presentación	51
d) Eintragung in das Grundbuch	d) Inscripción en el Registro	52
F. Nach der Beurkundung	F. Tras el otorgamiento de la escritura	53
1. Allgemeine Ratschläge	1. Consejos generales	53
2. Versicherungen	2. Seguros	55
3. Formalitäten vor Neubauten und Gebäudeveränderungen	3. Formalidades previas a nuevas construcciones o reformas edilicias	55
4. Formalitäten nach erfolgten Baumaßnahmen durch Neubauerklärung	4. Formalidades posteriores a construcciones finalizadas mediante Declaración de Obra Nueva	56
a) Rechtliche Grundlagen	a) Bases jurídicas	56
aa) des Verwaltungsrechts	aa) de derecho administrativo	56

		Seite/ Página
bb) des Steuerrechts	bb) de derecho fiscal	56
cc) des Devisenrechts	cc) de la legislación de divisas	56
b) Beurkundung	b) Protocolización	57
G. Immobilienverkauf	G. Venta de Inmueble	60
H. Vererbung	H. Herencia	61
1. Erbstatut	1. Ley sucesoria aplicable	61
2. Erbrechts- und Erbschaftsteuerplanung (einschließlich Schenkung)	2. Planificación de la sucesión y de su carga fiscal (incluidas donaciones)	61
3. Formalitäten in Spanien	3. Formalidades en España	62
4. Eintragung deutscher testamentarischer Verfügungen	4. Inscripción de disposiciones testamentarias alemanas	63
I. Export und Import von Bargeld	I. Exportación e importación de dinero efectivo	64
1. Spanien	1. España	64
2. Deutschland	2. Alemania	64
J. Besteuerung	J. Tratamiento impositivo	65
1. Einführung	1. Introducción	65
2. Allgemeine Gestaltungsüberlegungen	2. Alternativas generales de estructuración	66
3. Auskünfte zwischen den Finanzverwaltungen	3. Intercambio de Informaciones Fiscales	66
4. Gesellschaften	4. Sociedades	67
a) Allgemeines	a) Generalidades	67
b) Vermögensgesellschaften	b) Sociedades Patrimoniales	68

c) Deutsche Kapitalgesellschaften	c) Sociedades alemanas	69
d) Buchführungsvorschriften	d) Obligaciones contables	70
5. Besteuerung des Erwerbsvorganges	5. Imposición de la adquisición	70
a) Erwerb von Bauplätzen	a) Adquisición de solares	70
b) Erwerb von Immobilien mit Neubauten	b) Adquisición de inmuebles de nueva construcción	71
c) Erwerb einer Immobilie mit „gebrauchtem“ Gebäude	c) Adquisición de edificaciones segunda o posterior transmisión	72
d) Erwerb einer Immobilie mit Inventar	d) Adquisición del inmueble con su inventario	72
e) Immobilientausch	e) Permuta de inmuebles	73
f) Kanarische Inseln	f) Islas Canarias	74
6. Laufende Besteuerung in Spanien nach Erwerb der Immobilie	6. Imposición permanente en España una vez adquirido el inmueble	74
a) Grundsteuer	a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles	75
b) Besteuerung der Nichtresidenten	b) Impuesto No Residentes	76
aa) Einkommensteuer bei Selbstnutzung	aa) I.R.N.R. en caso de uso propio	76
bb) Einkommensteuer bei Vermietung	bb) I.R.N.R. en caso de arrendamiento	77
cc) Einkommensteuer bei Vorliegen einer Betriebsstätte	cc) I.R.N.R. en caso de establecimiento permanente	77
dd) Vermögensteuer	dd) Impuesto sobre Patrimonio	78
c) Sondersteuer für gebietsfremde juristische Personen	c) Gravamen Especial de Entidades no residentes	78
7. Laufende Besteuerung in Deutschland nach Erwerb der Immobilie	7. Imposición permanente en Alemania una vez adquirido el inmueble	79
a) Reine Selbstnutzung	a) Uso propio exclusivo	80

		Seite/ Página
b) Vermietung	b) Arrendamiento	80
c) Gemischte Nutzung	c) Arrendamiento parcial	81
d) Verluste	d) Pérdidas	81
8. Besteuerung beim (erneuten) Verkauf /Veräußerungsgewinn	8. Imposición en caso de ulteriores ventas	82
a) Wertzuwachssteuer in der spanischen Einkommensteuer	a) Impuesto a la Ganancia por venta en el I.R.P.F e I.R.N.R. español	82
b) Wertzuwachssteuer der Gemeinde für städtische Grundstücke	b) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	85
c) Wertzuwachsbesteuerung in Deutschland (Besteuerung des Veräußerungsgewinns)	c) Tributación de la Plusvalía en Alemania	87
9. Erbschaft- und Schenkungsteuer	9. Impuesto sobre sucesiones y donaciones	88
a) Allgemeines	a) General	88
b) Deutschland	b) Alemania	89
c) Spanien	c) España	89
d) Doppelbesteuerung	d) Doble Imposición	90
e) Wertzuwachssteuer (Plusvalía Municipal)	e) Incremento de valor (Plusvalía Municipal)	90
K. Besondere Hinweise zur Ernennung eines Steuervertreters	K. Nota especial sobre la obligación de nombrar un representante fiscal	91
Stichwortverzeichnis	Índice Analítico	93