

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT -----	4
A. EINFÜHRUNG -----	10
B. GRUNDLEGENDE FRAGEN -----	14
I. Standortwahl & Standortanalyse -----	17
II. Suchprofil & Festlegung des Immobilientyps -	21
III. Welche Berater brauchen Sie? -----	24
1. Rechtsanwälte -----	25
2. Steuerberater-----	29
3. Der Bausachverständige -----	31
4. Übersetzer & Dolmetscher-----	33
5. Hausverwalter -----	35
IV. Klassische und innovative Einkaufsquellen--	37
1. Internetportale -----	38
2. Immobilienmakler-----	40
3. Suchanzeigen -----	44
4. Netzwerken -----	45
V. Neubauimmobilien vom Bauträger -----	47

C. WEITERFÜHRENDE ÜBERLEGUNGEN ---- 51

I. Welcher Kaufpreis ist angemessen?----- 53

1. <i>TINSA – INDEX</i> -----	55
2. Weitere Quellen für Preisindikationen -----	58
3. Näherung über Ertragswertverfahren -----	63
4. Kaufnebenkosten, Instandhaltungskosten & Verwaltungskosten -----	68
5. Verhandeln lohnt sich! -----	74

II. Rechtliche Rahmenbedingungen in Spanien----- 78

1. Rechtsunsicherheiten durch das Küstengesetz -----	79
2. Der Kaufvertrag nach spanischem Recht -----	84
3. Warum überhaupt eine notarielle Beurkundung?-----	87
4. Das spanische Grundbuch („Registro de la Propiedad“) -----	90
5. Rolle des spanischen Notars-----	92
6. Das spanische Modell der Eigentumswohnung-----	94
7. Das Modell der Urbanisation -----	103
8. Der Immobilienmakler (“agente inmobiliario”) -----	106

III. Finanzierung der Ferienimmobilie in Spanien----- 116

1. Deutsche oder spanische Bank?-----	117
2. Eigenkapitalanteil & Darlehensbedarf -----	120
3. Annuitätendarlehen mit Festzinssatzbindung-----	122

IV. Steuern in Spanien -----	141
1. Grunderwerbsteuer -----	142
2. Veräußerungsgewinne -----	146
3. Wertzuwachssteuer -----	149
4. Besteuerung der Eigennutzung -----	151
5. Grundsteuern -----	152
6. Vermögenssteuern -----	154
V. Vermietung der Ferienimmobilie -----	156
1. Kurzfristige Vermietung an Touristen -----	157
2. Spanisches & deutsches Finanzamt -----	161
3. Stolperfalle „Einkunftszielungsabsicht“-----	164
4. Stolperfalle „Unterschreitung ortsüblicher Auslastungsquote“-----	169
5. Stolperfalle „Gewerblichkeit“-----	171
VI. Aufenthaltsrecht für EU-Bürger -----	173
INDEX -----	176
DER AUTOR -----	182