

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## **C. WEITERFÜHRENDE ÜBERLEGUNGEN ---- 51**

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

1. TINSÄ – INDEX-----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

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