

# IMMOBILIEN- RATGEBER

FÜNF EINFACHE SCHRITTE  
ZU IHRER TRAUMIMMOBILIE  
IN SPANIEN



# FÜNF EINFACHE SCHRITTE ZU IHRER TRAUMIMMOBILIE IN SPANIEN

Der Kauf einer Auslandsimmobilie ist für Viele ein greifbarer Wunsch. Egal, ob Sie von einem Feriendomizil oder einem neuen zu Hause träumen, wir möchten die Suche nach Ihrem Traumhaus so stressfrei wie möglich für Sie gestalten.

Die Suche sollte ein schönes Erlebnis sein. Einige Berichte von weniger positiven Erfahrungen bei der Immobiliensuche können jedoch entmutigend sein.

Wenn Sie von Anfang an gut informiert sind, können Sie nicht nur effektiv planen, sondern vermeiden auch den Verlust von Zeit, Energie und Geld. Die 5 einfachen Schritte von Domus Venari werden Ihnen helfen, Ihre Immobiliensuche zu einem erfolgreichen und stressfreien Erlebnis zu machen. Sie erhalten außerdem detaillierte Informationen über den gesamten Kaufprozess und eine Aufstellung der Kosten und Empfehlungen zu unseren vertrauenswürdigen, **professionellen Partnern**.





# 01 LEGEN SIE IHR BUDGET FEST

## WIEVIEL MÖCHTE ICH AUSGEBEN?

Wie bei vielen anderen finanziellen Entscheidungen, ist Ihr persönliches Budget der wichtigste Faktor. Das Budget wirkt sich auf die weiteren Schritte im Kaufprozess aus. In dieser Fase legen Sie fest, wieviel Sie für Ihre neue Immobilie ausgeben möchten und, welche Immobilien in Angebot sind, die Ihren Preisvorstellungen entsprechen.

## WAS KANN ICH FÜR MEIN GELD ERWARTEN?

Die Preise an der Costa del Sol unterscheiden sich je nach Ort, Typ und Größe der Immobilie und reichen von € 150.000 bis zu mehreren Millionen Euro.

## BENÖTIGE ICH EINEN KREDIT?

Mit einer Finanzierung kann Ihnen beim Kauf Ihrer Wunsch-Immobilie geholfen werden. Informieren Sie Ihren Makler im voraus und dieser wird Sie mit qualifizierten Finanzberatern, Hypotheken-Vermittlern oder spanischen Banken in Verbindung setzen. Kredite sind eine sehr gute Möglichkeit, Ihr Budget zu erhöhen. Momentan bieten spanische Banken auch für Immobilien-Käufer aus dem Ausland sehr gute Konditionen.

**Mit einem realistischen Budget vermeiden Sie Enttäuschungen während Ihres Besuches an der Costa del Sol.**



## 02 ENTSCHEIDEN SIE SICH FÜR EINEN MAKLER

**Sie suchen einen Makler, der Ihre Wünsche und Bedürfnisse versteht, und Ihnen auch Tipps und Ratschläge zu den besten Gegenden geben kann?**

Wir empfehlen Ihnen, sich für einen Makler zu entscheiden, mit dem Sie dann eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten können. Das vereinfacht nicht nur die Organisation von Besichtigungen und den gesamten Kaufprozess., sondern Sie geben Ihrem Makler die Möglichkeit, ein genaues Gefühl für die Ansprüche, die Sie an Makler und Immobilie stellen, zu erhalten. Außerdem vermeiden Sie damit „Doppelbesichtigungen“ mit verschiedenen Verkäufern. Ähnlich wie in vielen Ländern, haben alle Agenturen an der Costa del Sol über eine gemeinsame Datei Zugang zu allen auf dem Markt befindlichen Immobilien.

**Registrieren Sie sich bei Domus Venari** und erhalten Sie damit Zugang zu allen Immobilien, die an der sonnigen Küstenregion angeboten werden.



## 03 GENIEßEN SIE DIE ERFAHRUNG MIT DOMUS

Die Suche nach Ihrer Traum-Immobilie kann überwältigend sein. Das Angebot an Immobilien auf verschiedenen Webseiten und Portalen scheint endlos zu sein.

Bei Domus Venari bereiten wir für Ihren Besuch eine Auswahl der besten derzeit zum Verkauf stehenden Immobilien vor, die Ihrem Budget und Ihren Ansprüchen entsprechen. Es ist natürlich sehr wichtig, dass Sie uns soviel Informationen wie möglich über Ihre Kriterien bei der Immobiliensuche geben. Unser Ziel ist es nicht, Ihnen eine riesige Auswahl an Immobilien wahllos zu zeigen, sondern vielmehr, Ihre Wunsch-Immobilie während Ihres Besuchs hier **ZU FINDEN**. Mit einem realistischen Budget und der detaillierten Angabe der Wünsche ist es uns möglich, alle erforderliche Arbeit **VOR** Ihrer Ankunft zu erledigen. Wir empfehlen, dass Sie uns 3 bis 4 Tage Ihrer Zeit zur Verfügung stellen, damit Sie das Beste aus Ihrem Besuch machen können.



## 04 DER KAUF

**Sie haben die perfekte Immobilie gefunden. Mit einem Vor-Vertrag stellen Sie sicher, dass die Immobilie vom Markt genommen. Damit vermeiden Sie, dass Ihnen ein anderer Käufer zuvorkommt.**

Mit einer Reservierungs-Vereinbarung stellen Sie sicher, dass die Immobilie für den vereinbarten Preis reserviert wird und an niemand anderen verkauft werden kann. Zu diesem Zeitpunkt ist eine Anzahlung von €6.000 bis €10.000 fällig. Diese Anzahlung wird auf einem Kundenkonto (beim Makler oder Ihrem spanischen Anwalt) verwahrt und erst dann an den Verkäufer überwiesen, nachdem Ihr Anwalt die Immobilie rechtlich überprüft hat und das Angebot von beiden Kaufparteien akzeptiert wurde. Der Kauf einer Immobilie in Spanien ist ein regulierter Prozess und es ist unbedingt empfehlenswert, einen guten spanischen Anwalt einzuschalten. Der Anwalt prüft, ob die Immobilie den legalen Anforderungen entspricht, frei von ausstehenden Zahlungen ist und, dass Ihre Interessen während des gesamten Kaufvorganges, bis zur Unterzeichnung der Eigentumsurkunde, abgesichert sind.



## 05 GENIESSEN SIE IHRE NEUE IMMOBILIE

**Die Dienstleistung von Domus Venari endet nicht mit der Schlüssel-Übergabe.**

Domus empfiehlt Ihnen gern eine Auswahl an Anwälten, die Sie über alle rechtlichen Aspekte bezüglich Immobilien-Eigentum, inklusive Erbschaftssteuern, Einwohnermeldung und Registrierung in Spanien informieren können. Desweiteren unterstützen wir Sie bei der Eröffnung eines spanischen Bankkontos, Installation von Telefon und Internet, Hausversicherung und allen weiteren Punkten, die die Wartung und Instandhaltung Ihrer Immobilie betreffen. Aufgrund unserer guten Verbindungen an der Costa del Sol können wir Sie auch bei allen Einrichtungswünschen in den verschiedensten Preiskategorien mit Empfehlungen guter Dienstleister unterstützen. Auch beim Umbau oder Renovierung können wir Ihnen behilflich sein.

Ihre Zufriedenheit ist die größte Belohnung für unsere Arbeit!

# ANHANG



# DER KAUF-PROZESS IM DETAIL

Nachdem Sie Ihre Immobilie stress-frei und mit viel Spass gefunden haben, wird Ihr neues Eigentum mit der Vertragsurkunde ("Escritura") bestätigt.

## RESERVIERUNGS-VEREINBRUNG

---

Mit einer Reservierungs-Vereinbarung werden die Einzelheiten der Immobilie, der Kaufpreis und der Zeitrahmen für den Kaufprozess bestätigt

---

Mit der Unterschrift und der Anzahlung für die Reservierung wird die Immobilie vom Markt genommen

---

Preis und Bedingungen werden vom Verkäufer akzeptiert

---

## RECHTLICHE ÜBERPRÜFUNG DURCH IHREN ANWALT

---

Der Anwalt überprüft, ob die Immobilie frei von Belastungen und ausständigen Zahlungen ist

---

Abklärung, dass die Immobilie legal ist und kein offener Rechtstreit vorliegt

---

Nach erfolgreicher Überprüfung wird der Kaufvertrag erarbeitet

---

## PRIVATER KAUFVERTRAG

---

Bestätigung aller Details der Immobilie, die gekauft wird

---

Datum der Übergabe und der Zahlungsmethode werden festgelegt

---

Eine Zahlung von 10-40% des Kaufpreises + Steuer wird fällig

---

## UNTERZEICHNUNG DER VERTRAGSURKUNDE

---

Vorbereitung durch Ihnen Anwalt inkl. der Vollmacht – sollten Sie beim Notartermin nicht anwesend sein

---

Finale Überprüfung und Unterzeichnung der Vertragsurkunde (und Krediteintragung) bei einem Notar

---

Zahlung der ausständigen Kaufsumme inkl. Steuern und zusätzlicher Kosten

---

## REGISTRIERUNG DER IMMOBILIE

---

Ihr Anwalt wird die Immobilie im Grundbuchsamt registrieren

---

Strom und Wasser werden angeschlossen

---

Erhalt der Grundbuchsurkunde

---

# KAUFKOSTEN IMMOBILIEN COSTA DEL SOL 2024

Die Makler-Provision wird gewöhnlich vom Verkäufer bezahlt und ist im Kaufpreis inbegriffen. In einigen Fällen, speziell bei Immobilien unter €120.000 kann Ihr Makler eine sogenannte „Finders-Fee“ bis zu 5% auf den Kaufpreis aufschlagen.

## 1. WIEDERVERKAUFS-IMMOBILIEN

Übertragungs-Steuer	7%
Anwalts-Kosten	1%
Notar-Gebühren	0,2% - 0,5%
Grundbuch-Gebühr	0,1% - 0,3%

## 2. NEUBAU-IMMOBILIEN

Mehrwertsteuer (IVA)	10%
Anwalts-Kosten	1%
Notar-Gebühren	0,2% - 0,5%
Stempelsteuer	1,2%
Grundbuch-Gebühr	0,1% - 0,3%

## 3. GRUNDSTÜCKE

Mehrwertsteuer (IVA)	21%
Anwalts-Kosten	1%
Notar-Gebühren	0,2% - 0,5%
Stempelsteuer	1%
Grundbuch-Gebühr	0,1% - 0,3%

## 4. KREDITKOSTEN

Im Falle eines Kredites sollte immer vorher geprüft werden, wie hoch die Nebenkosten und die Kosten für die Schätzung von der von Ihnen gewählten Bank sind.

### I - Übernahme des Kredites vom Bauherren

Eröffnungsgebühren	-
Stempelgebühren	1% des Kreditbetrages
Notargebühren	Zwischen €600 - €1.000
Grundbuchgebühr	Ungefähr 70% der Notargebühren

### II - Neuer Kredit

Eröffnungsgebühr	1%
Stempelgebühren	1% des Kreditbetrages
Notargebühren	Zwischen €600 - €1.000
Grundbuchgebühr	Ungefähr 70% der Notargebühren

*\*all Gebühren und Kosten unterliegen Mwst. 21%*

# WARUM DOMUS VENARI

**Unser Ziel ist es, eine persönliche Beziehung mit jedem einzelnen unserer Kunden aufzubauen und einen ehrlichen und transparenten Service während des gesamten Prozesses zu bieten. Wir möchten weder Ihre noch unsere Zeit vergeuden und sind bestrebt, Ihnen alle nötigen Informationen zu geben, die Ihnen eine realistische Vorstellung von verfügbaren Immobilien ermöglicht. Unser Ziel ist es, Ihnen genau die Immobilie zu finden, die Ihren Wünschen entspricht.**

Um Ihre Immobiliensuche so angenehm wie möglich zu gestalten, bitten wir Sie, uns alle wichtigen Details hinsichtlich Ihrer Wunsch-Immobilie zu übermitteln. Dies hilft dem Makler, einen stressfreien Besichtigungsplan vorzubereiten, und Ihnen noch genügend Zeit zu lassen, um die andalusische Sonne zu genießen!

Nach der Bestätigung Ihres Termines wird Ihr persönlicher Makler eine Auswahl an Objekten und die Termine für die Besichtigungen vorbereiten. Wir würden uns freuen, Sie während Ihres gesamten Aufenthalts zu betreuen: von Restaurant-Empfehlungen bis zu ausführlichen Informationen über die gewünschte Gegend und Geheimtipps.

Unser mehrsprachiges Experten-Team lebt und atmet die Costa del Sol und kann Ihnen daher alle Fragen bezüglich der verschiedenen Gegenden an dieser berühmten Küstengegend beantworten. Wir können Sie auch mit den besten Anwälten, Steuerberatern und anderen Dienstleistungs-Anbietern in Verbindung bringen.

Während des ersten Treffens arbeiten wir gemeinsam die endgültige Auswahl der Objekte aus, die Sie besichtigen werden. Dabei ist es möglich, dass Sie einige Vorschläge verwerfen, zusätzliche Objekte auswählen und Abänderungen vornehmen.

Ihr persönlicher Makler wird die gewünschten Immobilien mit Ihnen besichtigen, Ihnen Informationen über die Gegend, und Kaufprozess geben und Sie den Anwälten, Steuerberatern und anderen Serviceanbietern vorstellen.

Sobald Sie Ihre Immobilie gefunden haben helfen wir Ihnen, einen unabhängigen Anwalt zu verpflichten, der alle erforderlichen legalen Überprüfungen vornimmt, bevor Sie weitere Schritte unternehmen. Der Kauf einer Immobilie ist ein regulierter Prozess in Spanien und es ist sehr empfehlenswert einen guten spanischen Anwalt zu verpflichten. Der Anwalt stellt sicher, dass die Immobilie allen legalen Bestimmungen entspricht, frei von Belastungen und ausständigen Zahlungen ist und Ihre Interessen während des gesamten Kaufprozesses geschützt sind.

Der private Kaufvertrag wird normalerweise 2 bis 3 Wochen nach der Reservierungs-Vereinbarung unterschrieben. Bei Unterzeichnung des Kaufvertrages sind dann 10 bis 40% des vereinbarten Kaufpreises fällig.

Zu diesem Zeitpunkt wird Ihr Anwalt beginnen, die NIE Nummer zu beantragen, ein spanisches Bankkonto zu eröffnen und die evtl. Kreditaufnahme zu finalisieren, um den Abschluss beim Notar vorzubereiten.

Der Abschluss, inkl. der letzten Zahlung erfolgt normalerweise innerhalb von 3 bis 5 Wochen nach Unterzeichnung der Reservierungs-Vereinbarung. Zu diesem Zeitpunkt sind Sie verpflichtet den Restbetrag des Kaufpreises plus der zusätzlichen Kaufkosten (Steuer, Notar und Anwaltsgebühren) zu entrichten. Die gesamten Kaufkosten betragen zwischen 11% und 14% des Kaufpreises.

Mit der Unterzeichnung der Vertragsurkunde und der Entrichtung der ausständigen Zahlungen werden Sie Eigentümer und erhalten den Schlüssel zu Ihrer neuen Immobilie.

Ihr Anwalt wird dann Ihr Eigentum am Grundbuchamt eintragen lassen und Sie müssen nur noch Wasser und Strom anschließen lassen.

Wir möchten, dass Sie Ihre Immobilien-Investition genießen können und stehen Ihnen daher vor, während und nach dem Kaufprozess zur Verfügung. Der Immobilien-Kauf ist eine wichtige Entscheidung, mit der Sie sich sicher und zufrieden fühlen sollen, und an der Sie und Ihre Familie viele Jahre Freude haben.

Domus Venari verlässt sich auf **zufriedene Kunden**. Wir freuen uns, wenn unsere Kunden uns an Freunde und Familie empfehlen. Die Kundenzufriedenheit liegt uns sehr am Herzen!

## UNSER SERVICE

---

Erstellung einer Immobilien-Auswahl, die den Wünschen und dem Budget entsprechen

---

Besichtigungs-Termine über mindestens 2 Tage mit einem Makler, der Ihre Sprache spricht

---

Unterstützung bei der Suche nach einer Unterkunft für Ihren Aufenthalt

---

Terminvereinbarung für die ausgewählten Objekte

---

Empfehlung von Anwälten, Steuerberatern und Kreditfirmen

---

Empfehlung von Möbelfirmen und anderen gewünschten Dienstleistern

---

Projektmanagement inkl. Empfehlung von Architekten

---

Immobilienberatung für Investoren durch unser Domus Invest Team

---

