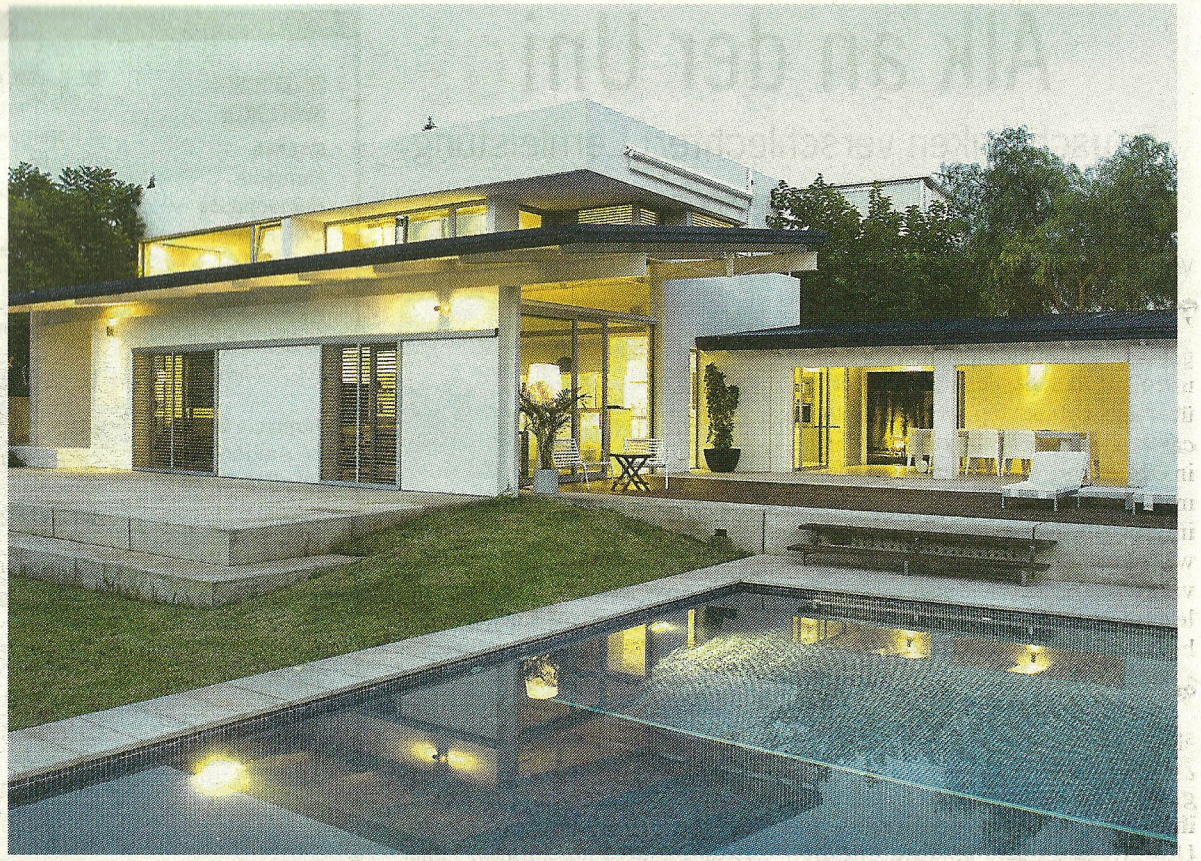
Das Traumhaus ist gefunden – jetzt fehlt nur das Geld

Immobilienfinanzierung durch deutsche oder spanische Banken? Dank europäischer Integration hat der Käufer heute die Wahl



■ **Nicht schlecht, denkt da der Hauskaufwillige.** *Foto: DM*

Der Traum von einem Feriendomizil auf Mallorca ist weit verbreitet. Lange Zeit nahm die Finanzierung einer ausländischen Immobilie den Kaufinteressenten, die nicht über das notwendige Eigenkapital verfügten, den Wind aus den Segeln und bot allenfalls einen heimischen Immobilienerwerb als Alternative. Mit fortschreitendem Integrationsprozess auf europäischer Ebene in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist nicht nur die Nachfrage nach einer ausländischen Immobilie gestiegen, es haben sich zudem diverse Möglichkeiten eröffnet, um diesen Wunsch realisieren zu können.

Christian Gerboth

Die Europäisierung hat nationalen Kreditinstituten den Sprung auf den internationalen Markt ermöglicht und somit die Chancen und Möglichkeiten des Verbrauchers begünstigt. Neben ausländischen Kreditinstituten, die vor Ort eine Finanzierung anbieten können, sind inzwischen deutsche Banken zur Vergabe entsprechender Darlehen ebenso bereit. Diese verfügen im Vergleich zu den vergangenen Jahren über bessere Marktkenntnisse der ausländischen Immobilienmärkte und deren Rechtssysteme. Mittlerweile gibt es einige deutsche Banken und (Bau-) Sparkassen, die sich auf Auslandsfinanzierungen spezialisiert haben. Dies könnte ein Anreiz für diejenigen sein, die im Rahmen der Altersvorsorge einen Wohnriester-Vertrag abgeschlossen haben.

Im Hinblick auf die realen Kosten einer Auslandsfinanzierung kann allgemein gesagt werden, dass zumindest die Kreditzinsen sich im Euro-Raum mit geringen Abweichungen auf einem Niveau halten. Diese werden im Wesentlichen von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank bestimmt, so sind insoweit keine Vor-/ oder Nachteile bei der Wahl einer deutschen beziehungsweise einer ausländischen Bank zu erwarten.

Demgegenüber können sich zwar die Erwerbsnebenkosten, die im Ausland aufzubringen sind, erheblich von denen unterscheiden, die in Deutschland zu tragen sind. Allerdings ist zumindest beim Immobilienerwerb in Spanien mit anfallenden Erwerbsnebenkosten in Höhe von etwa 10 Prozent zu rechnen (inklusive 7 Prozent Steuern, Anwalts- und Notarkosten) zuzüglich Nebenkosten und Steuern für die Hypothek. Grundsätzlich gilt, dass man sich im Vorfeld bei einem vertrauenswürdigen und kompetenten Rechtsfachmann über die auf ausländische Immobilienprojekte spezialisierte Bank oder über eine spanische Bank und die konkreten Kosten, sowie mögliche Risiken informieren sollte.

Hat man sich mit diesen Gedanken auseinandergesetzt und sich letztlich für ein bestimmtes Anwesen entschieden, so steht der Beantragung eines Darlehens nichts mehr im Wege. Hierfür verlangen deutsche Kreditinstitute in der Regel folgende Unterlagen: genaue Angaben über das zu finanzierende Objekt, also Bau- und Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Berechnung der Wohnfläche; bei Neubau, aber auch für bereits bestehende Objekte einen amtlichen Bescheid der zuständigen Gemeinde (Baugenehmigung, *final de Obra)*. Des Weiteren muss eine Abschrift des Kaufvertrages, ein Auszug aus dem Eigentumsregister *(nota informativa simple)* sowie eine Ablichtung der Bescheide über die Grundsteuer (IBI) der vergangenen fünf Jahre vorgelegt werden. Zudem werden eine Bewohnbarkeitsbescheinigung *(cédula de habitabilidad)* sowie eine Bestätigung für die Entrichtung aller Gebühren und Steuern benötigt.

Auch im spanischen Hypothekenwesen gibt es diverse Optionen von Darlehen, die sich an den Bedürfnissen der Kunden orientieren. Zum Beispiel die Festzinshypothek, die Hypothek mit variablem Zinssatz sowie die Mischzinshypothek.

Wie Sie sehen, ist eine Finanzierung auch durch deutsche Banken möglich, meistens ist aber die Abwicklung in Spanien mit einer spanischen Bank vor Ort unkomplizierter und direkter, auch wegen des Schätzungsgutachtens.

Mit diesen Möglichkeiten wird jedem Interessenten die Realisierung des Traumes von einem Domizil im Ausland zumindest erleichtert.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Abogado in Palma sowie Master of European Law (Barcelona), Tel.: 971-21 47 00, E-Mail: Gerboth@ ETL-Mallorca.com