

CASA CONNECTA · RATGEBER 2026

Haus kaufen in Spanien als Nicht-Resident

Das Haus selbst ist selten das Problem. Es scheitert an Vorbereitung, Dokumentation, Timing und Koordination.

Von der ersten Suche bis zum Notartermin. Was zu regeln, was zu prüfen und wo es schief läuft.

WIE SIE DIESEN RATGEBER NUTZEN

Dieser Ratgeber folgt dem Kaufprozess in der richtigen Reihenfolge, von der Vorbereitung bis zu den ersten Monaten nach der Übergabe. Jede Seite behandelt eine Phase, mit einer Checkliste und Erläuterungen der Begriffe, denen Sie begegnen werden. Sie können von vorne bis hinten lesen oder direkt zur Phase springen, die gerade relevant ist.

Fragen nach dem Lesen? Schreiben Sie uns eine Nachricht an info@casconnecta.com. Wir lesen jede Nachricht persönlich und antworten innerhalb von 24 Stunden an Werktagen.

Lotte Schouwenaars & Sander Leenders · Casa Connecta

Vier Dinge klären, bevor Sie die erste Immobilie besichtigen

Wer zuerst sucht und danach erst die Grundlagen klärt, verliert Zeit genau dann, wenn Tempo wichtig ist. Ein Angebot auf eine Immobilie zu machen, die Sie weder finanzieren noch übertragen können, kostet mehr als nur Zeit. Vier Dinge, die Sie geregelt haben sollten, bevor Sie ernsthaft suchen.

1. NIE-Nummer

Ihre spanische Steueridentifikationsnummer. Ohne NIE kein Kauf, keine Hypothek, keine Steuererklärung.

- Beantragung eingereicht oder geplant: über das spanische Konsulat, eine Polizeidienststelle in Spanien oder einen bevollmächtigten Anwalt
- Bearbeitungszeit eingeplant: mindestens zwei bis vier Wochen, manchmal länger
- Mehrere beglaubigte Kopien bereit: Sie werden sie bei jedem Schritt benötigen

2. Spanisches Bankkonto

Erforderlich für Kaufnebenkosten, Nebenkosten, Gemeinschaftsgebühren und Hypothekenzahlungen.

- Konto bei einer spanischen Bank eröffnet
- Unterlagen bereit: Reisepass, NIE-Nummer, Wohnsitznachweis
- Konto für SEPA-Überweisungen eingerichtet

3. Spanischer Anwalt

Gesetzlich nicht vorgeschrieben. In der Praxis kaum verzichtbar.

- Unabhängiger Anwalt ausgewählt, nicht aus dem Netzwerk des Maklers
- Budget: 0,5 bis 1 Prozent des Kaufpreises
- Anwalt kommuniziert in Ihrer Sprache oder arbeitet mit einem vereidigten Dolmetscher

4. Erste Finanzierungseinschätzung

Wissen Sie, was Sie realistisch finanzieren können, bevor Sie ein Angebot machen.

- Erste Einschätzung über Hypothekenkoordinator oder ACI-zertifizierten Berater eingeholt
- Überblick über das benötigte Eigenkapital: Spanische Banken finanzieren Nicht-Residenten bis zu 60–70 % des Schätzwerts
- Kaufnebenkosten in die Berechnung einbezogen: rund 10–13 % auf den Kaufpreis in Katalonien

Hinweis: ACI-zertifiziert

Hypothekenberatung in Spanien fällt unter Ley 5/2019. Nur ACI-zertifizierte Berater dürfen diese Beratung offiziell erteilen. Casa Connecta koordiniert den Hypothekenprozess und arbeitet dafür mit ACI-zertifizierten Partnern zusammen. Die Beratung selbst liegt bei ihnen.

Was Käufer hier unterschätzen

Die erste Finanzierungseinschätzung wird zu oft hinausgezögert, bis eine Immobilie gefunden wurde. Das klingt logisch, kehrt aber die richtige Reihenfolge um. Wer nicht weiß, was er finanzieren kann, sucht auf Gefühl. Manchmal zu niedrig, manchmal zu hoch. Beides kostet Zeit.

Was bei jeder Immobilie zu prüfen ist, die ernsthaft in Frage kommt

Eine Immobilie fällt auf durch das, was man sieht. Probleme stecken in dem, was man nicht sieht. Das ist die Liste, die Sie bei jeder Immobilie durcharbeiten sollten, die ernsthaft in Frage kommt, bevor Sie ein Angebot machen.

Eigentümerregistrierung

- Nota Simple beim Registro de la Propiedad angefordert, nicht älter als ein paar Tage
- Name des Eigentümers stimmt mit dem Verkäufer überein
- Keine offenen Hypotheken, Pfändungen oder andere Lasten auf der Immobilie
- Katastrale Beschreibung stimmt mit der tatsächlichen Situation auf dem Grundstück überein

Genehmigungen und Bauhistorie

- Baugenehmigung für das Hauptgebäude vorhanden
- Nebengebäude, Anbauten und Umbauten mit Genehmigung durchgeführt
- Keine laufenden behördlichen Verfahren oder offenen Baugenehmigungsthemen
- Energieausweis vorhanden (für den Verkauf erforderlich)

Flächenwidmung und Bebauungsrecht

- Geprüft, ob die Immobilie auf Suelo urbano oder Suelo rústico liegt oder in einem Schutzgebiet
- Beschränkungen für Renovierungen oder Erweiterungen geprüft
- Keine bebauungsrechtlichen Verfahren, die Nutzung oder Wert beeinträchtigen könnten

Laufende Kosten

- Gemeinschaftsgebühren (Comunidad de Propietarios) und eventuelle Rückstände geprüft
- IBI-Rechnung des Vorjahres angefordert
- Versorgungsanschlüsse und aktuelle Kosten bestätigt

Hinweis: Nota Simple und IBI

Die Nota Simple ist ein Auszug aus dem spanischen Eigentumsregister. Sie zeigt, wer Eigentümer ist, was auf dem Grundstück steht und welche Lasten darauf ruhen. Stets eine aktuelle Kopie anfordern.

Die IBI ist die jährliche Grundsteuer. Die Rechnung gibt auch einen Hinweis auf den Katasterwert der Immobilie.

Wo es häufiger schief läuft als erwartet

Anbauten ohne Genehmigung sind an der Costa Brava keine Ausnahme. Sie stehen manchmal schon seit Jahrzehnten auf dem Grundstück. Dennoch sind sie rechtlich nicht existent: Sie werden beim Schätzwert für die Hypothek nicht berücksichtigt und können beim Weiterverkauf Probleme verursachen. Ihr Anwalt prüft dies während der Due Diligence, aber frühzeitiges Erkennen verhindert späteres Nachverhandeln.

Das Angebot und der Contrato de Arras

Ein Angebot in Spanien zu machen, hat rechtliche Konsequenzen, sobald es schriftlich bestätigt ist. Der Contrato de Arras ist ein bindender Vertrag. Verstehen Sie, was Sie unterschreiben, bevor Sie unterschreiben.

Das Angebot

- Angebot nach Rücksprache mit dem Anwalt gemacht
- Keine schriftliche Bestätigung unterzeichnet ohne vorherige rechtliche Prüfung
- Auflösende Bedingungen besprochen, zum Beispiel ein Finanzierungsvorbehalt
- Verhandlungsspielraum berücksichtigt: Maklermargen in Spanien funktionieren anders als die meisten Käufer es gewohnt sind

Der Contrato de Arras

- Anwalt hat den Arras-Entwurf vor der Unterzeichnung geprüft
- Anzahlung bestätigt: in der Regel 10 Prozent des Kaufpreises
- Art des Arras bestätigt: Arras penitenciales oder Arras confirmatorias (siehe Erläuterung)
- Rücktrittsklauseln festgelegt, auch für den Fall, dass die Hypothek nicht zustande kommt
- Übergabedatum und Übertragungsfrist im Vertrag enthalten

Hinweis: Contrato de Arras

Der bindende Vorvertrag. Bei der Unterzeichnung zahlen Sie als Käufer eine Anzahlung von in der Regel 10 Prozent des Kaufpreises. Treten Sie ohne triftigen Grund zurück: Die Anzahlung ist verloren. Tritt der Verkäufer zurück: Er schuldet Ihnen das Doppelte.

Arras penitenciales: Beide Parteien dürfen aussteigen, mit der oben genannten Sanktion. **Arras confirmatorias:** Dieses Recht besteht nicht, und ein Rücktritt kann vor Gericht angefochten werden.

Was wir hier am häufigsten sehen

In gefragten Gebieten der Costa Brava wird Zeitdruck manchmal bewusst als Verhandlungstaktik eingesetzt. Eine Immobilie kann tatsächlich schnell weg sein. Aber "es gibt noch einen anderen Interessenten" wird auch strategisch eingesetzt, um eine schnelle Entscheidung zu erzwingen.

Bei Immobilien, die angeblich 'morgen weg' waren, gab es auffallend oft noch Spielraum für ein paar Tage Bedenkzeit. Den Unterschied sieht man erst, wenn man es ein paarmal erlebt hat. Ein paar Tage für eine rechtliche Prüfung sind fast immer möglich.

Rechtliche Due Diligence: was Ihr Anwalt prüft

Nach dem Contrato de Arras führt Ihr Anwalt die rechtliche Prüfung durch. In dieser Phase werden Probleme gefunden, die bei Besichtigungen nicht sichtbar waren. Was geprüft wird und worauf Sie selbst achten sollten.

Eigentumsregister (Registro de la Propiedad)

- Eigentumstitel stimmt mit dem Verkäufer überein
- Keine offenen Hypotheken, Pfändungen oder andere Lasten auf der Immobilie
- Nebengebäude und Anbauten sind eingetragen
- Keine Erbschaftsprobleme oder Miteigentumsstreitigkeiten, die die Übertragung blockieren würden

Kataster (Catastro)

- Katastrale Beschreibung stimmt mit der Realität überein
- Grundstücks- und Gebäudeflächen stimmen mit dem Eigentumsregister überein
- Abweichungen zwischen beiden Registern besprochen

Genehmigungen und Bebauungsrecht

- Baugenehmigung für das gesamte Gebäude vorhanden
- Keine laufenden behördlichen Verfahren oder offenen Baugenehmigungsthemen
- Flächenwidmung bestätigt: Suelo urbano, rústico oder Schutzgebiet?
- Energieausweis vorhanden

Eigentümergeinschaft (falls zutreffend)

- Keine offenen Gemeinschaftsgebühren des Verkäufers
- Protokolle des vergangenen Jahres auf geplante größere Ausgaben geprüft
- Gemeinschaftsordnung erhalten und gelesen

Hinweis: Registro de la Propiedad und Catastro

Das *Registro de la Propiedad* ist das Eigentumsregister: wer ist rechtlicher Eigentümer und welche Lasten ruhen auf dem Objekt. Das *Catastro* ist das Katasterregister: die physische Beschreibung von Grundstück und Gebäude für steuerliche Zwecke. Abweichungen zwischen beiden sind nicht ungewöhnlich. Sie müssen vor der Übergabe geklärt werden.

Wo es schief läuft

Bei Erbschafts- oder Miteigentumsangelegenheiten kommt das vollständige rechtliche Bild regelmäßig erst spät ans Licht. Das führt zu Verzögerungen, manchmal zum Scheitern der Übertragung. Lassen Sie Ihren Anwalt das zuerst prüfen.

Die häufigste Überraschung in der Due Diligence ist nicht was gefunden wird, sondern wie spät es gefunden wird. Wer erst nach dem Arras die Nota Simple anfordert, ist schon im Rückstand.

Ein Hypothekendossier vorbereiten

Spanische Banken beurteilen Hypothekenanträge von Nicht-Residenten konservativer als von Residenten. Mehr Dokumentation, niedrigere Finanzierungsquoten und längere Bearbeitungszeiten sind die Norm. Das brauchen Sie und wie der Prozess funktioniert.

Einkommen und Steuerunterlagen

- Gehaltsabrechnungen oder Einkommensnachweise der letzten drei Monate (Angestellt) oder Jahresabschlüsse der letzten zwei Jahre (Selbständig)
- Steuerbescheide der letzten zwei Jahre
- Nachweis über sonstige Einkünfte: Mieteinnahmen, Kapitalanlagen, Rente
- Übersicht bestehender Schulden und fester finanzieller Verpflichtungen

Identität und Vermögen

- Gültiger Reisepass
- NIE-Nummer
- Kontoauszüge der letzten drei bis sechs Monate (alle Konten)
- Nachweis über verfügbares Eigenkapital

Immobilienunterlagen (sobald eine Immobilie gefunden)

- Nota Simple
- Arras-Entwurf oder vorläufiger Kaufvertrag

Prozess und Zeitplan

- Hypothekenkoordinator oder ACI-zertifizierter Berater vor Beginn des Antragsverfahrens eingebunden
- Gutachten (Tasación) über die Bank oder einen unabhängigen Gutachter geplant
- Bearbeitungszeit eingeplant: sechs bis zwölf Wochen nach Einreichung eines vollständigen Dossiers

Hinweis: LTV und die 70-Prozent-Regel

LTV steht für Loan-to-Value (Beleihungsquote): das Verhältnis zwischen Hypothekensbetrag und Schätzwert. Spanische Banken finanzieren Nicht-Residenten bis zu 60–70 % des Schätzwerts. Das bedeutet, Sie bringen mindestens 30–40 % selbst mit, plus Kaufnebenkosten dazu. Verwenden Sie 35–40 % Eigenkapital als Ausgangspunkt für Ihre Budgetplanung.

Hypothekenberatung in Spanien fällt unter Ley 5/2019. Nur ACI-zertifizierte Berater sind gesetzlich berechtigt, diese Beratung zu erteilen. Casa Connecta koordiniert den Hypothekenprozess und arbeitet dafür mit ACI-zertifizierten Partnern zusammen. Die Beratung selbst liegt bei ihnen.

Was Käufer hier unterschätzen

Die größten Verzögerungen in einem Hypothekenprozess entstehen fast nie bei der Bank, sondern bei der Vorbereitung des Dossiers. Spanische Banken schicken unvollständige oder falsch eingereichte Dossiers ohne inhaltliche Prüfung zurück. Jede Runde kostet zwei bis drei Wochen.

Die Dokumente, die Verfahren am häufigsten aufhalten, sind nicht die offensichtlichen. Einkommensnachweis und Reisepass sind schnell beisammen. Es sind die Details: eine fehlende Apostille, ein Steuerbescheid, der den erforderlichen Zeitraum knapp nicht abdeckt, ein Kontoauszug, der drei Wochen zu alt ist. Beginnen Sie vollständig, oder beginnen Sie nicht.

Die Renovierung in den Kauf einplanen

Viele Immobilien im Baix Empordà werden zu niedrigeren Preisen angeboten, weil Renovierungsbedarf besteht. Das kann eine echte Chance sein. Es kann aber auch zur kostspieligen Überraschung werden. Was Sie vor dem Kauf wissen, entscheidet, was es wird.

Vorher beurteilen

- Renovierungsschätzung bei einem lokalen Bauunternehmen oder Architekten eingeholt vor dem Contrato de Arras
- Genehmigungsanforderungen für die geplanten Arbeiten geprüft
- Denkmal- oder Architekturschutzstatus der Immobilie geprüft
- Bestehende Arbeiten auf Genehmigungen geprüft

Budget

- Renovierungsbudget zusätzlich zu Kaufpreis und Kaufnebenkosten verfügbar
- Puffer für Unvorhergesehenes eingeplant: mindestens 15–20 Prozent der Baukosten
- Verstanden, dass eine Hypothek nur den Immobilienwert deckt, nicht die Renovierungskosten

Planung und Ausführung

- Genehmigungsdurchlaufzeit eingeplant: 1–4 Monate für größere Arbeiten
- Zeitplan und Verfügbarkeit auf den Projektumfang abgestimmt
- Lokales Bauunternehmen oder Koordinator identifiziert, der Ihre Interessen vor Ort im Blick behält

Hinweis: Genehmigungen in Spanien

Kleine Arbeiten (Licencia de obras menores): Kosmetisch und nicht strukturell, Streichen, Böden, Armaturen. Meist eine Frage von Wochen.

Große Arbeiten (Licencia de obras mayores): Strukturelle Änderungen, Anbauten, Fassadenänderungen. Erfordert Architektenpläne. Durchlaufzeit 1–4 Monate, manchmal länger.

Wo es schief läuft

Ältere Immobilien im Baix Empordà haben fast immer irgendwo eine Arbeit, die irgendwann ohne Genehmigung ausgeführt wurde. Das ist keine Ausnahme, das ist die Regel. Die Frage ist nicht ob es das gibt, sondern wie bedeutsam es ist und ob es den Kauf oder die Hypothek beeinflusst. Lassen Sie das vor dem Arras prüfen, nicht danach. Renovierungsschätzungen sind Richtwerte: Endkosten können in der Praxis 15–30 Prozent höher liegen. Budgetieren Sie großzügig. Tun Sie das bewusst, nicht optimistisch.

Die Beurkundung beim Notar

Die notarielle Beurkundung ist der letzte Schritt im Kaufprozess. Der Notar erstellt die Urkunde und überprüft die Identität beider Parteien. Er überprüft nicht, ob die Immobilie rechtlich einwandfrei ist. Das hat Ihr Anwalt bereits getan.

Vorbereitung

- Restlicher Kaufpreis (abzüglich Arras-Anzahlung) auf dem spanischen Bankkonto bereit
- Kaufnebenkosten bereitgestellt: ITP, Notargebühren, Registrierung, Anwalt und Gestoría
- Anwalt hat alle Dokumente vor dem Beurkundungstermin geprüft
- Versorgungsunternehmen informiert, Übertragung der Verträge vorbereitet

Beim Notar

- Originalreisepass mitgebracht
- NIE-Nummer zur Hand
- Anwalt oder bevollmächtigter Vertreter anwesend, oder Vollmacht erteilt bei Unterzeichnung aus der Ferne
- Escritura Pública (Eigentumsakt) erhalten und abgelegt

Unmittelbar nach der Übergabe

- Urkunde im Registro de la Propiedad eingetragen, in der Regel über die Gestoría
- ITP entrichtet: die gesetzliche Frist beträgt 30 Werktage
- Versorgungsverträge auf Ihren Namen umgeschrieben

Kaufnebenkosten in Katalonien (Bestandsimmobilien, Richtwerte)

ITP (Grunderwerbsteuer): 10 % bis 600.000 Euro; ab 600.000 Euro progressiv (11 %, 12 %, 13 %)

Notargebühren: ca. 900–2.000 Euro

Registrierungsgebühren: ca. 600–1.200 Euro

Anwalt: ca. 0,5–1,2 %

Gestoría: 300–600 Euro

Gesamt: rechnen Sie mit rund 11–13 % auf den Kaufpreis.

Bei Neubauten: IVA (10 %) statt ITP, plus AJD (ca. 1,5 % in Katalonien).

Auf Distanz abschließen? Ja, über eine notariell beglaubigte Vollmacht an Ihren Anwalt. Fragen Sie Ihren Anwalt vorab danach.

Was Käufer hier unterschätzen

Bei einem Kauf von 500.000 Euro in Katalonien kommen 55.000–65.000 Euro an Kosten auf den Kaufpreis obendrauf. Käufer, die das nicht eingerechnet haben, stehen im falschen Moment knapp da. Rechnen Sie das durch, bevor Sie Ihr Angebot machen, nicht am Tag der Beurkundung.

Die ersten 90 Tage nach dem Kauf

Nach der Übergabe beginnt eine Reihe administrativer Verpflichtungen. Einige haben gesetzliche Fristen. Nicht alles läuft über Ihren Anwalt: Einen Teil erledigen Sie selbst oder über einen Steuerberater.

Steuer und Registrierung

- ITP innerhalb von 30 Werktagen nach der Übergabe entrichtet
- Eigentumsakt im Registro de la Propiedad eingetragen
- Ersten Auftrag an einen spanischen Steuerberater für die IRNR-Erklärung (Modelo 210) erteilt

Nebenkosten

- Stromvertrag auf Ihren Namen
- Wasseranschluss auf Ihren Namen (oder kommunal, je nach Lage)
- Internetanschluss eingerichtet, falls gewünscht

Gemeinde und Eigentümergemeinschaft

- IBI auf Ihren Namen bei der Gemeinde angemeldet
- Eigentümerwechsel der Eigentümergemeinschaft mitgeteilt (falls zutreffend)
- Lastschrift für Gemeinschaftsgebühren eingerichtet

Versicherung

- Gebäudeversicherung abgeschlossen (bei Hypothek vorgeschrieben, grundsätzlich empfehlenswert)
- Hausratversicherung erwägen

Steuerpflicht im Heimatland

- Spanische Immobilie in der heimatländischen Steuererklärung angeben
- Berater eingeschaltet, der beide Steuersysteme kennt

Wo es schief läuft

Die ITP-Frist beträgt 30 Werktage. Sie läuft schneller ab als erwartet, besonders wenn Sie nicht in Spanien ansässig sind. Bei Versäumnis drohen Bußgeld und Zinsen. Übergeben Sie das unmittelbar nach der Beurkundung an Ihren Anwalt oder Ihre Gestoría, und bestätigen Sie, dass es erledigt wurde.

Laufende Kosten und Steuern als nicht-residenter Eigentümer

Eigentümer einer Immobilie in Spanien zu sein, bringt jährliche Verpflichtungen mit sich, die von der Gemeinde, der spanischen Steuerbehörde und der Eigentümergemeinschaft festgelegt werden. Ein Überblick über das, was Sie jedes Jahr erwartet.

Steuern

- IBI läuft über Lastschrift vom spanischen Konto (in der Regel 0,3–0,8 % des Katasterwerts pro Jahr)
- IRNR-Erklärung (Modelo 210) über einen spanischen Steuerberater eingereicht: jährlich erforderlich, auch wenn die Immobilie nicht vermietet wird
- Vermögensteuer (Impost sobre el Patrimonio) geprüft: Katalonien erhebt diese auf Nettovermögen über der Freigrenze
- Spanische Immobilie in der heimatländischen Steuererklärung angegeben

Feste Kosten

- Gemeinschaftsgebühren laufen über Lastschrift
- Nebenkosten laufen auf dem spanischen Konto weiter, auch wenn Sie nicht vor Ort sind
- Müllgebühr (Basura) ist auf Ihren Namen eingetragen

Instandhaltung

- Jährlicher Besuch zur Inspektion und für kleinere Reparaturen geplant
- Verwalter oder vertrauenswürdiger Ansprechpartner für dringende Situationen aus der Ferne organisiert

Hinweis: IRNR

Auch wenn Sie Ihre spanische Immobilie nicht vermieten, schulden Sie als Nicht-Resident Steuer auf ein fiktives Einkommen. Die Grundlage ist ein Prozentsatz des Katasterwerts. Bei bestimmten älteren Katasterwerten kann die Grundlage 2 % betragen. Der Steuersatz für EU/EWR-Bürger beträgt 19 %. Was Sie konkret zahlen, hängt vom Katasterwert Ihrer Immobilie ab. Lassen Sie das von einem spanischen Steuerberater berechnen.

Hinweis: Doppelbesteuerung

Spanien hat Doppelbesteuerungsabkommen mit den meisten europäischen Ländern. Sie geben Ihre spanische Immobilie im Heimatland an, aber in Spanien bereits bezahlte Steuer wird angerechnet. Schalten Sie einen Berater ein, der beide Steuersysteme kennt, besonders wenn auch Mieteinnahmen fließen.

Was wir hier am häufigsten sehen

Die IRNR-Erklärung wird vergessen. Sie ist jedes Jahr erforderlich, auch wenn die Immobilie leer steht und es keine Mieteinnahmen gibt. Eine versäumte Erklärung führt zu Bußgeldern, die sich häufen, wenn man nicht zeitnah nachreicht. Das sehen wir regelmäßig bei Käufern, deren Aufmerksamkeit im ersten Jahr woanders lag.

Die fünf Fehler, die wir am häufigsten sehen

Das sind keine seltenen Szenarien. Sie passieren gut informierten, erfahrenen Käufern. Nicht weil sie unvorsichtig waren, sondern weil das System so funktioniert, wie es funktioniert.

FEHLER 1

Mit der Suche beginnen, bevor die Grundlagen stimmen

Keine NIE-Beantragung laufend. Kein klares Bild davon, was finanzierbar ist. Kein Anwalt gefunden. Dann folgt eine Besichtigung, dann ein Angebot, dann ein Problem. Reihenfolge ist entscheidend. Seite 2 dieses Ratgebers ist keine Formalität.

FEHLER 2

Den Makler als wichtigste Informationsquelle nehmen

Der Makler vertritt den Verkäufer. Das ist sein Job und er macht ihn gut. Aber sein Interesse und Ihres laufen auseinander. Ein unabhängiger Anwalt und ein unabhängiger Hypothekenkoordinator sind keine Extrakosten. Sie sind der Grund, warum Sie nicht zu viel bezahlen und Probleme nicht zu spät entdecken.

FEHLER 3

Den Arras unterschreiben, bevor die Due Diligence abgeschlossen ist

Zeitdruck fühlt sich real an. Manchmal ist er es auch. Aber den Arras zu unterschreiben, bevor die rechtliche Prüfung abgeschlossen ist, ist das größte finanzielle Risiko im Kaufprozess. Ein paar Tage für eine rechtliche Überprüfung sind fast immer möglich.

FEHLER 4

Die Kaufnebenkosten unterschätzen

In Katalonien beträgt die ITP bei Bestandsimmobilien bis 600.000 Euro 10 Prozent des Kaufpreises; ab diesem Betrag steigt der Satz progressiv auf 11, 12 und 13 Prozent. Notargebühren, Registrierung, Anwalt und Gestoría kommen hinzu. Bei einem Kauf von 500.000 Euro laufen die Kaufnebenkosten auf 55.000–65.000 Euro. Käufer, die das nicht eingerechnet haben, stehen im falschen Moment knapp da.

FEHLER 5

Die jährlichen Verpflichtungen vergessen

IRNR. IBI. Möglicherweise Vermögensteuer. Nebenkosten, die weiterlaufen. Eine Eigentümergemeinschaft, die Entscheidungen in Ihrer Abwesenheit trifft. Eigentümer einer Immobilie in Spanien zu sein, ist keine passive Angelegenheit. Käufer, die das unterschätzen, liegen nach dem ersten Jahr bereits zurück.

Was Casa Connecta tut und nicht tut

Wir sind die koordinierende Partei auf Käuferseite. Das bedeutet eine spezifische Rolle mit klaren Grenzen. Wenn Sie im Voraus wissen, was Sie von uns erwarten können, können wir besser zusammenarbeiten.

WAS WIR TUN

Finance (Hypothekenkoordination, ganz Spanien)

- Wir bringen Ihre Unterlagen in Ordnung: welche Dokumente benötigt werden, in welcher Reihenfolge, in welcher Form
- Wir arbeiten mit ACI-zertifizierten Hypothekenberatern zusammen, die die Finanzierungsoptionen beurteilen und die Beratung erteilen
- Wir koordinieren das Verfahren zwischen Ihnen und der Bank: Kommunikation, Abstimmung, Nachverfolgung
- Wir überwachen den Zeitplan und erkennen Verzögerungen frühzeitig

Projects (Renovierungskoordination, Baix Empordà)

- Wir besprechen den Umfang mit Ihnen: was realistisch ist, was es kostet, was eine Genehmigung erfordert
- Wir wählen lokale Bauunternehmen, Architekten und Handwerker aus und koordinieren deren Arbeit
- Wir behalten Ihre Interessen auf dem Projekt vor Ort im Blick
- Wir berichten schriftlich, in Ihrer Sprache, mit Updates zu vereinbarten Zeitpunkten

WAS WIR NICHT TUN

- Wir geben keine Hypothekenberatung. Das tun ACI-zertifizierte Berater.
 - Wir prüfen keine Rechtsdokumente. Das tut Ihr Anwalt.
 - Wir führen keine Bauarbeiten aus. Das tun die ausführenden Betriebe.
 - Wir sind kein Makler und arbeiten nicht mit Parteien zusammen, die uns für Empfehlungen vergüten.
 - Wir garantieren keine Gutachtenwerte, Hypothekenergebnisse oder Bauzeitpläne.
-

*Ehrlich. Persönlich. Unabhängig.
Dafür sind wir da.*

NÄCHSTER SCHRITT

Alles beginnt mit einer kurzen Nachricht.

Die meisten Fragen, die wir erhalten, sind nicht ungewöhnlich. Wir kennen sie. Das macht eine erste Nachricht sofort sinnvoll: Sie kostet zehn Minuten und gibt Ihnen oft mehr Klarheit als wochenlange eigene Recherche.

Sie müssen noch nicht alles durchdacht haben. Schreiben Sie uns eine kurze Nachricht und schildern Sie, wo Sie stehen: in der Orientierungsphase, aktiv suchend, eine konkrete Immobilie im Blick, oder bereits gekauft und mit Renovierungsplänen. Wir lesen jede Nachricht persönlich und antworten innerhalb von 24 Stunden an Werktagen, in Ihrer Sprache.

info@casconnecta.com

Hypothekenberatung und Produktauswahl werden von registrierten spanischen ACI-zertifizierten Beratern gemäß spanischem Recht (Ley 5/2019) erbracht. Casa Connecta koordiniert den Prozess ausschließlich auf der Käuferseite. Wir erteilen selbst keine regulierte Finanzberatung.



ÜBER LOTTE UND SANDER

Casa Connecta

Lotte Schouwenaars und Sander Leenders sind die Gründer von Casa Connecta. Sie wohnen den größten Teil des Jahres im Baix Empordà, wo sie 2025 selbst eine Immobilie kauften, finanzierten und renovierten.

Dabei sahen sie aus erster Hand, wie fragmentiert, widersprüchlich und oft zu spät die für internationale Käufer verfügbaren Informationen wirklich sind. Vier Parteien, die nebeneinander her arbeiten. Dokumente, die zu spät kamen. Kosten, die vorher nie erwähnt wurden. Casa Connecta wurde aus dieser Erfahrung heraus aufgebaut, in demselben Gebiet, in dem sie jetzt mit ihren Kunden zusammenarbeiten.

Casa Connecta B.V.
KVK 42040615
info@casconnecta.com
casconnecta.com

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, diesen Ratgeber zu lesen.