

# Hauskauf bitte melden!

Nicht-Residenten, die sich Eigentum auf Mallorca für über eine halbe Million Euro leisten, müssen diese Investition seit 1. Februar der spanischen Zentralregierung melden. Zuvor lag die Grenze bei drei Millionen Euro

JOHANNES KRAYER

Immobilienkäufer aufgepasst: Für Ausländer, die auf Mallorca ein Haus oder eine Wohnung kaufen wollen und nicht auf der Insel als Residenten gemeldet sind, ist im Februar eine wichtige Änderung in Kraft getreten. Darauf weist Anwalt Daniel Olabarria von der Kanzlei Bufete Buades im Gespräch mit der MZ hin. Vorab: Es handelt sich nicht um steuerliche Änderungen, allerdings werden in Zukunft deutlich mehr Immobilienkäufer in Spanien dem spanischen Staat über ihre Investition Auskunft geben müssen als bisher.

„Bis zum 1. Februar galt für die Meldepflicht eine Grenze von drei Millionen Euro bei einer Investition eines Nicht-Residenten in Spanien“, erklärt Daniel Olabarria. Sprich: Wer ein Haus für mehr als drei Millionen Euro in Spanien erwarb und nicht als Resident im Land gemeldet war, musste den Kauf der Immobilie dem Ministerium für Wirtschaft, Handel und Unternehmen der spanischen Zentralregierung in Madrid melden. Dafür war ein Formular mit den wichtigsten Angaben zum Kauf sowie zum Käufer auszufüllen und dieses nach Madrid zu schicken. „Das übernahm bis zum 1. Februar der Notar“, erklärt Experte Olabarria.

Das hat sich nun geändert: Der Freibetrag, bis zu dem ein Immobilienkauf eines Nicht-Residenten in Spanien nicht gemeldet werden muss, wurde auf 500.000 Euro gesenkt. Wer also seit dem 1. Februar eine Wohnung



Die Villen in Son Vida überschreiten die niedrigere Meldegrenze deutlich. FOTO: BENDGENS

oder ein Haus für mehr als eine halbe Million Euro beispielsweise auf Mallorca gekauft hat oder das noch vorhat, der muss das sogenannte Formular D-1A ausfüllen und dem Ministerium vorlegen. Die Notare erledigen das nun nicht mehr, berichtet der Anwalt. Stattdessen seien es nun die Anwaltskanzleien, die im Normalfall die Käufer auf ihre Verpflichtung hinweisen und das Formular ausfüllen.

Übermittelt werden müssen dem Ministerium dabei die persönlichen Angaben zum Käufer, die wichtigsten Daten der erworbenen Immobilie sowie der Kaufbetrag. Ab dem Moment des Kaufs hat der Käufer einen Monat Zeit, seine Investition zu melden. Wer die Meldung versäumt oder bewusst unterlässt, muss mit Strafen rechnen, die bis zu einem Viertel der Transaktion ausmachen können.

Wer übrigens zwei oder mehr Immobilien zeitgleich kauft, von der aber keine mehr als 500.000 Euro kostet, der ist von der Melde-

pflicht nicht betroffen. Es ist also möglich, mehrere Wohnungen etwa für 400.000 Euro zeitgleich zu kaufen, ohne diese Investition in Madrid anzeigen zu müssen.

Die Erklärung muss nicht etwa nur von Nicht-Residenten abgegeben werden, die eine Immobilie auf Mallorca kaufen. Auch Mallorca-Residenten, die beispielsweise eine Wohnung in Deutschland oder Österreich kaufen, müssen diesen Kauf der spanischen Zentralregierung melden – mit dem Unterschied, dass hier die Grenze noch niedriger liegt. Bereits ab einer Kaufsumme von 300.000 Euro müssen Residenten in Spanien Auskunft geben.

Und die Auskunftspflicht gilt nicht nur für Immobilienkäufer, auch wenn das der Großteil der Betroffenen sein dürfte. Auch Beteiligungen an Gesellschaften, in Spanien *sociedades* genannt, also etwa an Restaurants, Immobilienprojekten oder Firmen, müssen dem Ministerium in Madrid gemeldet werden. Hier gilt seit dem 1. Februar eine Grenze von zehn Prozent der Beteiligung, egal für welche Art von Unternehmen. Vor dem 1. Februar mussten nur die Beteiligungen bei Unternehmen gemeldet werden, die nicht an der Börse vertreten sind. Nun gilt die Meldepflicht auch für börsennotierte Firmen.

In der Praxis bedeutet die Meldepflicht: Wer sich beispielsweise acht Prozent der Anteile an einem Unternehmen auf Mallorca sichert, der ist von einer Erklärung befreit. Wer allerdings elf Prozent erwirbt, muss die Investition melden. Und auch wer mehrfach kleinere Anteile erwirbt, muss ab dem Moment Bescheid geben, in dem er mit seinen Anteilen die Zehn-Prozent-Marke überschreitet.

Der Grund, der hinter der Absenkung des Freibetrages steckt, ist nach Einschätzung von Daniel Olabarria, dass die spanische Zentralregierung ein vollständigeres Bild darüber erlangen möchte, wer in Spanien investiert und wie viel von Nicht-Residenten investiert wird. So könne etwa lückenloser überprüft werden, wie viele Immobilien in Spanien an Nicht-Residenten gehen oder in wessen Hand sich die Firmen des Landes befinden.

# 3

**Millionen Euro durfte bisher ein Haus kosten, bevor der Kauf gemeldet wurde.**

Wein von  
**Mallorca**  
POWERED BY MALLORCA ZEITUNG

Entdecken Sie unsere Auswahl  
an Mallorca-Weinen  
zum Spezialpreis für Sie

 **Gratis-Lieferung auf Mallorca**



 [Zum Wein-Shop](#)



[mas.mallorcazeitung.es/shop/](https://mas.mallorcazeitung.es/shop/)