

# JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

SANTA PONSÀ

*Leitfaden für den Immobilienkauf*  
**AUF MALLORCA**



AN ARTCURIAL GROUP COMPANY







JOHN TAYLOR

SANTA PONSÀ

# Wie kauft man eine Immobilie auf Mallorca?



## I Beantragung der Ausländer-Identifikationsnummer (NIE)

Um in Spanien geschäftliche oder finanzielle Transaktionen durchzuführen – wie z.B. den Erwerb einer Immobilie, die Eröffnung eines Bankkontos oder die Erfüllung steuerlicher Verpflichtungen – ist eine Ausländer-Identifikationsnummer erforderlich.

EU-Bürger können diese Nummer durch Einreichen eines entsprechenden Antrags erhalten. Für Nicht-EU-Bürger ist eine vorherige Registrierung und Genehmigung erforderlich, bevor ihnen eine NIE zugewiesen wird.

Die Beantragung kann über die spanische Botschaft oder das Konsulat im Herkunftsland erfolgen. Alternativ bieten wir Unterstützung bei der Beantragung direkt in Spanien an.

## **II Eröffnung eines spanischen Bankkontos**

Für den Erwerb einer Immobilie in Spanien und die Verwaltung regelmäßiger Zahlungen wie Wasser- oder Stromrechnungen ist ein spanisches Bankkonto unerlässlich.

Wir unterstützen Sie bei der Eröffnung eines solchen Kontos und arbeiten mit verschiedenen Banken zusammen, um die passende Option für Ihre Bedürfnisse zu finden.

## **III Beauftragung eines Anwalts**

Es wird dringend empfohlen, während des Immobilienerwerbs einen spezialisierten Anwalt hinzuzuziehen. Dieser prüft die rechtliche und baurechtliche Situation der Immobilie, übernimmt die administrativen Schritte und erstellt oder prüft die erforderlichen Vertragsunterlagen.

Gerne vermitteln wir Ihnen renommierte Anwälte mit langjähriger Erfahrung auf dem mallorquinischen Immobilienmarkt. Falls nötig, können Sie eine notariell beglaubigte Vollmacht erteilen, damit der Anwalt in Ihrem Namen handeln kann.

Einige Kanzleien bieten ergänzend auch steuerliche und buchhalterische Beratung an – besonders hilfreich bei komplexeren Transaktionen.

## **IV Auswahl einer Immobilienagentur**

Die Wahl der richtigen Immobilienagentur ist ein entscheidender Faktor für einen erfolgreichen Kauf. Eine erfahrene Agentur unterstützt Sie bei der Suche nach der passenden Immobilie, fungiert als Vermittler zum Verkäufer, führt Verhandlungen und begleitet alle Schritte des Kaufprozesses.

Bei John Taylor bieten wir einen ganzheitlichen Ansatz, der weit über die reine Transaktion hinausgeht. Wir begleiten unsere Kunden durch den gesamten Prozess – inklusive After-Sales-Service. Unsere Zusatzleistungen umfassen Interior Design, Möblierung, Renovierungen und Projektmanagement – für einen reibungslosen und maßgeschneiderten Übergang in Ihr neues Zuhause.

## **V Angebot und Verhandlung**

Sobald die passende Immobilie gefunden ist, können Sie ein Kaufangebot unterbreiten. Die Immobilienagentur berät Sie zum aktuellen Marktwert und hilft Ihnen, ein angemessenes und wettbewerbsfähiges Angebot zu formulieren.

Das Angebot sollte den angebotenen Preis sowie den voraussichtlichen Zeitrahmen zur Vertragsunterzeichnung beinhalten. Dieser Schritt markiert den Beginn der Verhandlungen und ist entscheidend für eine erfolgreiche Einigung beider Parteien.

## **VI Prüfung der Immobilie (Due Diligence)**

Sobald Preis und Vertragsbedingungen festgelegt sind, beginnt der Anwalt mit der rechtlichen und städtebaulichen Prüfung der Immobilie. Diese umfasst die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse, eventueller Belastungen wie Hypotheken sowie die Einhaltung geltender Vorschriften.

Zudem stellt der Anwalt die erforderlichen Unterlagen zusammen, um den Kauf rechtlich einwandfrei und risikofrei abzuwickeln.

## **VII Privater Kaufvertrag**

Anschließend wird ein privater Kaufvertrag (in der Regel ein Optionsvertrag oder eine Anzahlungserklärung) zwischen Käufer und Verkäufer unterzeichnet. Dieser regelt die Bedingungen des Kaufs, einschließlich Kaufpreis, Nebenkosten und Fristen für die notarielle Beurkundung.

In diesem Stadium wird eine Anzahlung fällig, die in der Regel 10% des Kaufpreises beträgt. Sie dient als Sicherheit für das beiderseitige Engagement bis zur notariellen Beurkundung.

## **VIII Beantragung einer Hypothek**

Falls Sie den Immobilienkauf nicht aus eigenen Mitteln finanzieren möchten, können Sie eine Hypothek beantragen. Banken im Heimatland finanzieren in der Regel keine Auslandsimmobilien – daher empfiehlt sich die Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei einer spanischen Bank.

Wir beraten Sie gerne und bringen Sie mit Banken, Hypothekenmaklern und Steuerberatern in Kontakt, die Sie durch den gesamten Antrags- und Abschlussprozess begleiten.







## **IX Fremdwährungen**

Wenn der Erwerb der Immobilie mit Mitteln außerhalb der Eurozone finanziert wird, empfehlen wir die Beratung durch ein auf Währungsumtausch spezialisiertes Unternehmen.

So lassen sich Währungsschwankungen und Bankgebühren minimieren, wodurch die Übertragung effizienter und kostengünstiger erfolgt.

## **X Öffentliche Urkunde**

Ein Notar als öffentliche Instanz begleitet die Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde und erstellt das offizielle Dokument. Bei der Beurkundung wird der restliche Kaufpreis sowie die anfallenden Gebühren beglichen.

Die Übergabe der Immobilie erfolgt gleichzeitig – der Käufer wird zum neuen Eigentümer und erhält die Schlüssel. Wichtig: Der Käufer hat das Recht, den Notar selbst zu wählen.

## **XI Grundbucheintrag**

Jede Immobilienübertragung muss im zuständigen Grundbuch eingetragen werden.

Obwohl einige Notare diesen Eintrag anbieten, kann dies auch vom Anwalt oder einer spezialisierten Gestoría durchgeführt werden – so wird die rechtliche Sicherheit des Eigentums gewährleistet.



# Kaufnebenkosten beim Erwerb einer Immobilie in Spanien

## I Steuern

- *Mehrwertsteuer (IVA): Auf den Kaufpreis von neuen Wohnimmobilien wird ein Satz von 10 % angewendet. Bei Gewerbeimmobilien und Grundstücken gilt der reguläre Satz von 21 %.*
- *Stempelsteuer (AJD): Diese Steuer fällt bei mehrwertsteuerpflichtigen Transaktionen an (z.B. Neubauten) und beträgt etwa 1,5% des Kaufpreises.*
- *Grunderwerbsteuer (ITP): Diese variiert je nach Wert der Immobilie und wird mit progressiven Steuersätzen berechnet.*

Wert der Immobilie	ITP-Steuersatz
Bis 400.000, -€	8% des Kaufpreises
400.000, -€ - 600.000, -€	32.000, -€ + 9% auf den übersteigenden Betrag über 400.000, -€
600.000, -€ - 1.000.000, -€	50.000, -€ + 10% auf den übersteigenden Betrag über 600.000, -€
1.000.000, -€ - 2.000.000, -€	90.000, -€ + 12% auf den übersteigenden Betrag über 1.000.000, -€
Über 2.000.000,€	210.000, -€ + +13% auf den übersteigenden Betrag über 2.000.000, -€

## II Gebühren und Honorare

- *Notarkosten: ca. 0,3% – 0,5% des Kaufpreises*
- *Grundbuchgebühren: maximal ca. 2.200€*
- *Anwaltsgebühren: ca. 0,5% – 2% des Kaufpreises*
- *Maklerprovision: bis zu 6% des Verkaufspreises (vom Verkäufer getragen)*

# Kosten für den Besitz einer Immobilie in Spanien

## I Steuern

- *Grundsteuer (IBI): Zwischen 0,4% und 1,1% des Katasterwerts, abhängig von Gemeinde und Lage.*
- *Müllabgabe: Variiert je nach Lage, Größe und Katasterwert der Immobilie.*
- *Einkommens- und Vermögenssteuer: Wenden Sie sich je nach Ihrer persönlichen Situation an Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt. Der derzeitige Freibetrag für die Vermögenssteuer auf den Balearen beträgt 3.000.000€ pro Person.*

## II Weitere laufende Kosten

- *Gemeinschaftskosten: Abhängig von den angebotenen Gemeinschaftseinrichtungen und dem Gebäudeservice.*







JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1866

JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE

MASSAGE

PELOUERA  
HADRESER

OR

Private & Semi-Private Parking

GRUPOTER



## Über uns



Das Büro von John Taylor Santa Ponsa ist eine etablierte Referenz im Luxusimmobilienmarkt im Südwesten Mallorcas. Unser mehrsprachiges Team bietet einen maßgeschneiderten, exklusiven und diskreten Service – individuell auf die Bedürfnisse jedes einzelnen Kunden zugeschnitten.

Dank umfassender Marktkennntnis begleiten wir unsere Kunden durch alle Phasen des Kauf- oder Verkaufsprozesses. Wir sind spezialisiert auf außergewöhnliche Villen, Apartments und Landgüter. Bei John Taylor Santa Ponsa verbinden wir Professionalität mit Nähe – für ein Immobilienerlebnis voller Vertrauen und Qualität.

### JOHN TAYLOR SANTA PONSA

Gran Via Puig de Castellet 1 y 2

Bloque 4, Local 5

07180 Santa Ponsa

+34 971 691 089

[santaponso@john-taylor.com](mailto:santaponso@john-taylor.com)



# Unsere Dienstleistungen

## Dienstleistungen, die Ihre Immobilienträume verwirklichen

In unserem Unternehmen konzentrieren wir uns auf drei zentrale Bereiche der Immobilienbranche: Verkauf, Vermietung und Bewertung exklusiver Objekte. Gleichzeitig wissen wir, dass jeder Kunde individuelle Wünsche und Anforderungen mitbringt. Deshalb erweitern wir unser Angebot kontinuierlich um maßgeschneiderte Produkte und Dienstleistungen. Diese stetige Weiterentwicklung ermöglicht es uns, personalisierte Lösungen zu bieten, die genau auf die Besonderheiten jedes einzelnen Falls abgestimmt sind – und so eine umfassende Begleitung in allen Phasen des Immobilienprozesses zu gewährleisten.

### IMMOBILIENVERKAUF



Unser Verkaufsservice richtet sich an Eigentümer, die ihre Immobilie mit maximaler Effizienz, Diskretion und Marktpositionierung verkaufen möchten.

Wir begleiten Sie vom ersten Wertgutachten bis zur Vermarktung über selektive Kanäle, führen qualifizierte Besichtigungen durch und verhandeln transparent. Unsere maßgeschneiderte Verkaufsstrategie in Kombination mit dem internationalen Ansehen der Marke John Taylor ermöglicht optimale Ergebnisse im exklusivsten Segment des Marktes.

### BOUTIQUE-SUCHSERVICE



Unser Boutique-Service richtet sich an Käufer mit höchsten Ansprüchen an Exklusivität, Diskretion und persönliche Betreuung. Wir identifizieren gezielt passende Immobilien und begleiten den gesamten Kaufprozess – von der Auswahl bis zur notariellen Beurkundung – mit höchster Professionalität und Liebe zum Detail.



## NEUBAUPROJEKTE



Unser Premium-Service für Neubauprojekte stellt exklusive Entwicklungen in besten Lagen vor.

Wir arbeiten eng mit führenden Bauträgern zusammen, um aktuelle Trends und hohe Qualitätsstandards zu garantieren.

## IMMOBILIENBEWERTUNG



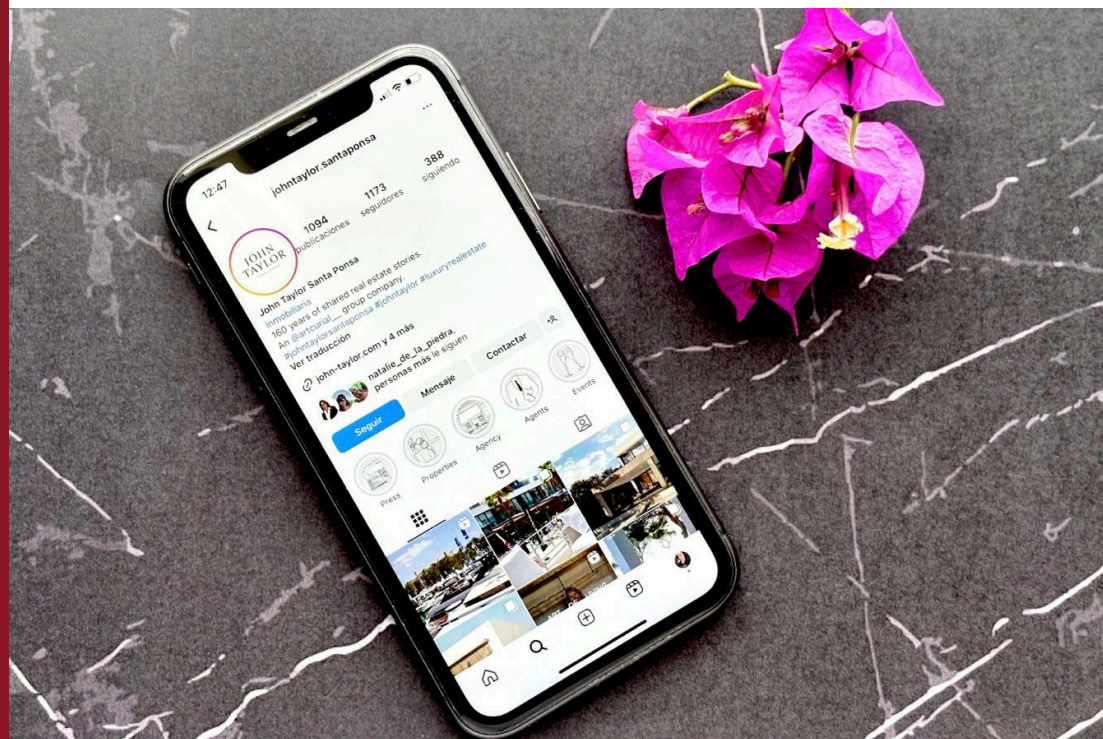
Unsere präzisen und individuellen Marktwertanalysen basieren auf einer fundierten Bewertung der Immobilie sowie einer Marktanalyse. Unsere langjährige Erfahrung garantiert eine faire und realistische Einschätzung für Kauf, Verkauf oder Vermietung.

## MARKETING



Nuestro marketing diferencial resalta el valor único de cada propiedad con estrategias personalizadas e innovadoras. Utilizamos herramientas de alto impacto visual y campañas segmentadas para lograr una conexión emocional con los compradores y acelerar los resultados. Unsere differenzierte Marketingstrategie hebt den einzigartigen Wert jeder Immobilie hervor – mit maßgeschneiderten und innovativen Ansätzen. Wir setzen auf wirkungsstarke visuelle Mittel und gezielte Kampagnen, um eine emotionale Verbindung zu potenziellen Käufern herzustellen und den Verkaufsprozess zu beschleunigen.

## Unsere sozialen Netzwerke



Bei John Taylor verstehen wir die Bedeutung der digitalen Präsenz in der heutigen Zeit. Deshalb sind unsere sozialen Netzwerke als dynamischer Kanal konzipiert, um mit unseren Kunden in Verbindung zu bleiben. Über diese Plattformen teilen wir die Essenz unserer Marke und bieten einen exklusiven Einblick in die außergewöhnlichsten Immobilien in den begehrtesten Lagen im Südwesten Mallorcas.

Wir laden Sie ein, unsere herausragenden und exklusiven Inhalte auf all unseren digitalen Plattformen zu entdecken.



john.taylor.santaponsa



John Taylor Santa Ponsa



John Taylor Santa Ponsa

Rechtlicher Hinweis:

Die Inhalte dieses Dokuments dienen ausschließlich Informationszwecken. Trotz sorgfältiger Recherche übernimmt John Taylor keine Haftung für eventuelle Fehler oder Auslassungen.

Bitte ziehen Sie bei wichtigen Entscheidungen stets einen qualifizierten Steuerberater oder Rechtsanwalt hinzu.

John Taylor übernimmt keine Verantwortung für direkte oder indirekte Folgen, die sich aus der Nutzung der hier enthaltenen Informationen ergeben könnten.  
dos.



# JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

## FRANCE

Cannes  
Aix-en-Provence  
Bordeaux  
Cap d'Antibes  
Deauville  
Lubéron  
Alpilles  
Fayence  
Megève  
Mougins  
Paris - Triangle d'Or  
Paris - Rive Gauche  
Paris - Ouest  
Around Paris  
Porto-Vecchio  
Saint-Jean-Cap-Ferrat  
Saint-Tropez  
Saint-Paul-de-Vence  
Valbonne  
Lyon

## PRINCIPALITY OF MONACO

## SPAIN

Ibiza  
Madrid - Bº Salamanca  
Madrid - Chamartín  
Madrid - Chamberí & Centro  
Madrid - Pozuelo  
Menorca  
Palma de Mallorca  
Santa Ponsa

## PRINCIPALITY OF ANDORRA

## PORTUGAL

Lisbon  
Comporta

## SWITZERLAND

Crans-Montana  
Geneva  
Gstaad  
Lausanne  
Montreux  
Nyon  
Sion  
Verbier

## UNITED ARAB EMIRATES

Dubai

## MOROCCO

Marrakech

## CYPRUS

Limassol

## ITALY

Milan  
Florence

## UNITED STATES OF AMERICA

---

## JOHN TAYLOR SANTA PONSÀ

Gran Via Puig des Castellet 1 y 2  
Bloque 4, Local 5  
07180 Santa Ponça, Mallorca

+34 971 69 10 89  
santaponsa@john-taylor.com

[www.john-taylor.com](http://www.john-taylor.com)