



CANALETTO SKY
REAL ESTATE

DER KÄUFERLEITFADEN • COSTA DEL SOL 2026

Immobilien in Marbella *mit Canaletto Sky* kaufen

Ihr strukturierter Weg zur eigenen Immobilie an der Costa del Sol – vom ersten Konzept über Steuern, Finanzierung und rechtliche Prüfung bis zur Schlüsselübergabe beim Notar. Klar erklärt, für Käufer aus dem deutschsprachigen Raum.

Eine Entscheidung fürs Leben – gut vorbereitet

Der Kauf einer Immobilie in Marbella ist mehr als eine Kapitalanlage. Er ist eine Lebensentscheidung – ein Rückzugsort für die Familie, ein Vermögenswert über Generationen und der Zugang zu einem der begehrtesten Standorte des Mittelmeerraums.

Zugleich hat sich der Markt an der Costa del Sol weiterentwickelt: Der rechtliche Rahmen ist anspruchsvoller, die steuerlichen Regeln wurden 2025 und 2026 in wesentlichen Punkten neu gefasst, und internationale Käufer treffen heute einen Markt, der Präzision belohnt. Dieser Leitfaden führt Sie Schritt für Schritt durch den gesamten Erwerbsprozess – damit Sie jede Etappe mit Klarheit und ohne unangenehme Überraschungen gehen.

Canaletto Sky begleitet Sie dabei ausdrücklich als **Käufermakler**: Wir vertreten Ihre Interessen, nicht die des Verkäufers. Wir koordinieren die unabhängigen Fachleute an Ihrer Seite, prüfen mit, verhandeln in Ihrem Auftrag und behalten den Überblick, wenn es darauf ankommt.

01	Vorbereitung: Ihr Team und die Grundlagen	S. 3
02	Kosten & Steuern 2026 im Überblick	S. 4
03	Finanzierung & Währungsstrategie	S. 5
04	Die Suche – gezielt statt zufällig	S. 6
05	Der Kaufprozess Schritt für Schritt	S. 7
06	Nach dem Kauf: Register, Steuern, Verwaltung	S. 9
07	Aufenthalt & Residenz in Spanien 2026	S. 10
08	Häufige Fragen	S. 11

Vorbereitung: Ihr Team und die Grundlagen

Die erfolgreichsten Käufe werden lange vor der ersten Besichtigung entschieden. Wer ohne rechtliche und finanzielle Grundlage in die Objektsuche startet, riskiert verpasste Gelegenheiten, unnötige Risiken und teure Verzögerungen.

Zuerst das Ziel klären

Bevor Sie in den Markt eintreten, sollten Ihre Parameter feststehen: Suchen Sie einen Erstwohnsitz für einen vollständigen Umzug, ein saisonales Feriendomizil oder eine renditeorientierte Kapitalanlage? Diese Antwort bestimmt Lage, Objekttyp und die passende rechtliche Struktur des Erwerbs. Wer mit der Familie umzieht, für den zählt die Nähe zu internationalen Schulen; wer maximale Diskretion sucht, für den stehen ruhige Hanglagen vor lebhaften Küstenpromenaden. Klare Prioritäten am Anfang ersparen Ihnen später viel Rauschen.

Ihr Beraterkreis an der Costa del Sol

Ein Immobilienkauf in Spanien lebt von einem eingespielten Netzwerk unabhängiger Fachleute. Als Ihr Makler sind wir Ihr Strategie und Verhandlungsführer – doch die Sicherheit entsteht im Zusammenspiel des gesamten Teams.

- ◆ **Käufermakler (Canaletto Sky):** Der Marbella-Markt ist besonders. Dieselbe Immobilie wird häufig von mehreren Agenturen angeboten, während der Zugang zu den besten Objekten begrenzt ist. Wir sind Ihr einziger, fester Ansprechpartner, bündeln den Markt für Sie und öffnen auch Türen, die öffentlich verschlossen bleiben.
- ◆ **Unabhängiger Anwalt (Abogado):** In Spanien führt der Notar keine umfassende rechtliche Prüfung durch – seine Rolle ist die Beurkundung. Ein spezialisierter, unabhängiger Immobilienanwalt ist daher nicht optional, sondern essenziell. Er stellt sicher, dass die Immobilie frei von versteckten Lasten und baurechtlich einwandfrei ist.
- ◆ **Steuerberater (Asesor Fiscal):** Die spanische Besteuerung ist regional und nuanciert. Ein Fachberater strukturiert Ihren Erwerb effizient – ob im Privatnamen, über eine spanische *Sociedad Limitada (SL)* oder eine internationale Holdingstruktur, abgestimmt auf Ihre Vermögens- und Nachfolgeplanung.

NIE, Konto und Vollmacht

Ohne **NIE** (*Número de Identidad de Extranjero*) – Ihre steuerliche Identifikationsnummer als Ausländer – können Sie in Spanien weder eine Immobilie erwerben noch Versorgungsverträge abschließen. Über eine notarielle Vollmacht (*Poder Notarial*) kann Ihr Anwalt die NIE beantragen, während Sie in Ihrem Heimatland bleiben. Parallel wird ein spanisches Nicht-Residenten-Konto eröffnet: Die Schlusszahlung erfolgt üblicherweise per bankbestätigtem Scheck einer spanischen Bank – sicher und formgerecht zum Abschluss.

UNSER RAT

Beauftragen Sie Ihren Anwalt, bevor die Objektsuche beginnt. So kann Ihr Team beim richtigen Objekt sofort und ohne Verzug handeln – ein entscheidender Vorteil in einem kompetitiven Markt.

Kosten & Steuern 2026 im Überblick

Der ausgeschriebene Preis ist nur die Überschrift. Zu einem souveränen Kauf gehört, Erwerbssteuern und Nebenkosten von Anfang an einzuplanen. Andalusien – die Region, zu der Marbella gehört – zählt dabei zu den steuerlich attraktivsten Standorten Europas.

Die Steuer hängt am Objekttyp

Beim **Wiederverkauf** (Bestandsimmobilie) fällt die Grunderwerbsteuer ITP (*Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales*) an – in Andalusien ein **pauschaler Satz von 7 %**, unabhängig vom Kaufpreis. Beim **Neubau vom Bauträger** zahlen Sie stattdessen 10 % Mehrwertsteuer (IVA) zuzüglich Stempelsteuer (AJD). Beide Steuern fallen nie gleichzeitig auf dieselbe Transaktion an.

POSITION	BESTANDSIMMOBILIE	NEUBAU (BAUTRÄGER)
Grunderwerbsteuer / Umsatzsteuer	7 % ITP	10 % IVA
Stempelsteuer (AJD)	—	ca. 1,2 %
Notar, Grundbuch & Anwalt	ca. 1-2,5 %	ca. 1-2,5 %
Orientierung Gesamtnebenkosten	ca. 10-12 %	ca. 12-14 %

WICHTIG 2026 • BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Die Steuer wird nicht zwingend auf den Kaufpreis berechnet, sondern auf den **höheren** der beiden Werte: vereinbarter Kaufpreis oder amtlicher Referenzwert des Katasters (*valor de referencia*). Diesen Wert prüfen wir gemeinsam mit Ihrem Steuerberater vor dem Angebot.

Hinweis für Investoren

Der ermäßigte ITP-Satz für gewerbliche Weiterverkäufer wurde zum 1. Januar 2026 neu geregelt: Er gilt nur noch für Objekte bis 500.000 € und bei einem Weiterverkauf innerhalb von zwei Jahren. Ob eine solche Struktur für Sie relevant ist, klären wir individuell mit Ihrem *Asesor Fiscal*.

RECHTLICHER HINWEIS

Steuersätze, Fristen und Freibeträge werden in Andalusien regelmäßig angepasst. Die hier genannten Werte entsprechen dem Stand 2026 und ersetzen keine individuelle Steuer- oder Rechtsberatung. Maßgeblich ist stets die Prüfung im konkreten Einzelfall.

Finanzierung & Währungsstrategie

Finanzielle Klarheit ist die Grundlage jeder entschlossenen Kaufentscheidung. Der spanische Bankensektor ist liquide und internationalen Käufern gegenüber aufgeschlossen – die Konditionen haben sich 2026 auf einem berechenbaren Niveau eingependelt.

Was Banken finanzieren

Spanische Banken unterscheiden nach steuerlicher Ansässigkeit. Wer sein Einkommen außerhalb Spaniens versteuert, gilt als **Nicht-Resident**. Für diese Gruppe finanzieren Banken 2026 typischerweise bis zu **60–70 %** des niedrigeren Werts aus Bankbewertung oder Kaufpreis. **Steuerlich Ansässige** erhalten häufig bis zu 80 %, in Einzelfällen mehr. Die Zinskonditionen richten sich nach Profil und etwaigen gekoppelten Produkten (etwa einer Gebäudeversicherung).

VERHANDLUNGSVORTEIL

Eine Finanzierungszusage im Grundsatz macht Sie faktisch zum Barzahler-Äquivalent. Das stärkt Ihre Position gegenüber dem Verkäufer erheblich – wir empfehlen, sie vor dem Angebot einzuholen.

Bankbewertung

Bei Finanzierung beauftragt die Bank eine offizielle Bewertung als objektive Grundlage ihrer Risikoeinschätzung. Wichtig: Die Bank finanziert auf Basis des **niedrigeren** der beiden Werte – Bewertung oder vereinbarter Kaufpreis.

Währung als strategischer Hebel

Für Käufer, die ihr Kapital in Franken, Pfund oder Dollar halten, ist die Währungsstrategie kein Nebenschauplatz. Hausbanken berechnen oft ungünstige Kurse und versteckte Transferkosten. Ein spezialisierter Devisen-Dienstleister ermöglicht institutionelle Wechselkurse, Termingeschäfte zur Kurssicherung und Schutz vor Schwankungen zwischen Anzahlung und Abschluss – Ersparnisse, die schnell in der Größenordnung Ihrer Anwaltskosten liegen.

Die Suche – gezielt statt zufällig

Mit Team, NIE und geklärter Finanzierung wird aus dem Stöbern eine präzise Operation. Die Art, wie anspruchsvolle Käufer heute in Marbella suchen, hat sich grundlegend verändert.

Vorauswahl statt Besichtigungsmarathon

Tagelang durch Dutzende ungeeigneter Objekte gefahren zu werden, ist überholt. Wir besichtigen im Vorfeld in Ihrem Auftrag und geben Ihnen ehrliches, ungefiltertes Feedback zu Umgebung, Ausführungsqualität und möglichen Störfaktoren, die Hochglanzbroschüren gern auslassen. Wenn Sie zur Besichtigung anreisen, ist Ihr Programm kuratiert – nur Objekte, die wirklich zu Ihrem Profil passen.

Digitale Werkzeuge

Sie müssen für die ersten entscheidenden Schritte nicht vor Ort sein. Für unsere internationalen Kunden nutzen wir moderne Werkzeuge, die Distanz überbrücken:

- ◆ Visualisierungen für Off-Plan-Projekte, mit denen Sie ein Objekt schon vor Baubeginn räumlich erfassen
- ◆ Immersive Rundgänge in hoher Auflösung – echte digitale Abbilder statt generischer Videotouren
- ◆ Drohneperspektiven, die Ausblick, Ausrichtung und Umgebung realistisch zeigen

So können Sie auch aus der Ferne mit Sicherheit reservieren, weil Ihr Makler das Objekt zuvor digital und physisch geprüft hat.

Die technische Prüfung

Digitale Werkzeuge ersetzen keine fachkundige Begutachtung. Bevor Sie größere Zahlungen leisten, empfehlen wir bei anspruchsvollen Objekten ein technisches Gutachten durch einen unabhängigen Architekten oder Bausachverständigen – geprüft werden unter anderem:

- ◆ Bausubstanz und Statik
- ◆ Feuchtigkeit und Dämmung
- ◆ Elektrik und Sanitärinstallation
- ◆ Zustand des Dachs
- ◆ Funktion technischer Anlagen (Haussteuerung, Pool, Außenanlagen)

Der Kaufprozess Schritt für Schritt

Sie haben Ihre Immobilie gefunden. Jetzt beginnt der klar strukturierte rechtliche Ablauf, der aus Absicht Eigentum macht. Das spanische Verfahren ist sicher – vorausgesetzt, Sie folgen den Schritten unter anwaltlicher Begleitung.

Schritt 1 · Angebot und Verhandlung

Ein Angebot in Marbella ist Strategie, nicht Impuls, und selten allein eine Preisfrage. Wir analysieren vergleichbare Abschlüsse, die Vermarktungsdauer und die Motivation des Verkäufers und legen Ihr Angebot formell und schriftlich vor. Ein überzeugendes Angebot umfasst meist einen Finanzierungsnachweis, klar definierte Fristen und gut verhandelte Zusatzleistungen (etwa Designer-Möbiliar oder Einbauten). Ziel ist nicht nur der Zuschlag, sondern der Zuschlag zu den bestmöglichen Bedingungen.

Schritt 2 · Reservierungsvertrag (*Contrato de Reserva*)

Sind Preis und Eckpunkte mündlich vereinbart, wird die Immobilie mit einem Reservierungsvertrag und einer Anzahlung vom Markt genommen. Üblich sind rund 1 % des Kaufpreises bzw. im gehobenen Segment ein fester Betrag im Bereich einiger zehntausend Euro. Der Vertrag hält Preis, Fristen und wesentliche Bedingungen fest. Entscheidend: Er sollte vorsehen, dass die Anzahlung vollständig erstattet wird, falls Ihr Anwalt in der Prüfung gravierende, nicht behebbare rechtliche Mängel feststellt. Die Anzahlung wird üblicherweise auf einem gesicherten Treuhandkonto gehalten.

Schritt 3 · Rechtliche Prüfung (*Due Diligence*)

Hier entfaltet Ihr Anwaltsteam seinen größten Wert: die systematische Beseitigung von Risiken. Während der Reservierung wird geprüft, unter anderem über eine *Nota Simple* aus dem Grundbuch (*Registro de la Propiedad*) – sie klärt Eigentümer und etwaige Hypotheken, Pfändungen oder Ansprüche. Beim Rathaus (*Ayuntamiento*) wird bestätigt, dass Baugenehmigungen und die Erstbezugslizenz (*Licencia de Primera Ocupación*) vorliegen und keine baurechtlichen Verstöße bestehen. Ebenso werden Katastergrenzen, Grundsteuer (*IBI*), Gemeinschaftskosten und Versorgerrechnungen abgeglichen. Aus Unsicherheit wird Gewissheit.

Schritt 4 · Privater Kaufvertrag (*Contrato Privado de Compraventa / Arras*)

Nach der rechtlichen Freigabe folgt der bindende Teil. Üblicherweise werden nun 10 % des Kaufpreises gezahlt (abzüglich der bereits geleisteten Reservierung). Meist geschieht dies als *Arras Penitenciales*: Tritt der Käufer zurück, verfällt die Anzahlung; tritt der Verkäufer zurück, muss er den doppelten Betrag zurückzahlen. Diese Symmetrie schafft einen ausgewogenen, sicheren Rahmen für beide Seiten. Beim Neubau müssen Ihre Anzahlungen zwingend durch eine Bankgarantie (*Aval Bancario*) oder eine Versicherung abgesichert sein.

Schritt 5 · Abschluss beim Notar (*Escritura Pública de Compraventa*)

Der Abschluss findet beim spanischen Notar statt. Er prüft die Rechtmäßigkeit, stellt die Identitäten fest und beurkundet die Übertragung. Persönlich anwesend sein müssen Sie nicht – viele internationale Käufer lassen sich per Vollmacht vertreten. Im Termin wird die Urkunde verlesen, der Restkaufpreis (meist per Bankscheck) übertragen, die Schlüssel übergeben und die Urkunde von allen Parteien unterzeichnet.

Nach dem Kauf: Register, Steuern, Verwaltung

Mit der Unterschrift ist der Kauf vollzogen – doch guter Service reicht darüber hinaus. Im Hintergrund übernimmt Ihr Anwalt mehrere wichtige Aufgaben nach dem Notartermin.

Steuer und Grundbucheintrag

Ihr Anwalt führt innerhalb der gesetzlichen Frist die fällige Erwerbssteuer (ITP bzw. IVA/AJD) für Sie ab und legt anschließend die Urkunde dem Grundbuch vor, damit die Immobilie auf Ihren Namen eingetragen wird. Die vollständige Eintragung dauert je nach Auslastung des Registers einige Wochen bis Monate – Ihr Eigentum ist jedoch bereits ab der notariellen Unterzeichnung rechtlich geschützt.

Versorger und automatische Zahlungen

Ihr Team sorgt dafür, dass Strom, Wasser, Internet und Gemeinschaftskosten auf Ihren Namen übertragen werden, und richtet Lastschriften (*domiciliaciones*) von Ihrem spanischen Konto ein – so werden laufende Rechnungen sowie die jährlichen Abgaben (Grundsteuer *IBI* und Müllgebühr *Basura*) zuverlässig automatisch beglichen.

Verwaltung und Betreuung der Immobilie

Ein anspruchsvolles Anwesen braucht laufende Pflege. Bei einer Zweitresidenz vermitteln wir professionelle Hausverwaltungen für Sicherheit, Poolpflege, Garten und Housekeeping in Ihrer Abwesenheit. Wer ganzjährig umzieht, den unterstützen wir bei der Suche nach geprüftem Haus- und Servicepersonal.

ALS NICHT-RESIDENT BEACHTEN

Auch ohne Vermietung fällt in Spanien eine pauschale Einkommensteuer für Nicht-Residenten (*IRNR*) an, berechnet auf Basis des Katasterwerts. Wird die Immobilie vermietet, ist der tatsächliche Mietertrag maßgeblich. Ihr Steuerberater richtet dies für Sie ein.

Aufenthalt & Residenz in Spanien 2026

Für Käufer von außerhalb der EU hat sich der Weg zu einem längeren Aufenthalt grundlegend geändert. Wichtig vorweg: Der Immobilienkauf und die Aufenthaltsfrage sind heute zwei getrennte Themen.

GOLDEN VISA • WICHTIGE ÄNDERUNG

Das spanische „Golden Visa“ über eine Immobilieninvestition von 500.000 € wurde zum **3. April 2025 abgeschafft** (Organgesetz 1/2025) und ersatzlos gestrichen. Der Kauf einer Villa gewährt seither **keinen** Aufenthaltstitel mehr. Bestehende Genehmigungen bleiben nach Übergangsregeln gültig.

Spanien bleibt jedoch offen für vermögende Privatpersonen, Unternehmer und international tätige Berufstätige – der Fokus hat sich lediglich zu aktivem Beitrag und tatsächlichem Aufenthalt verschoben. Diese Wege stehen 2026 im Vordergrund:

- ◆ **Digital Nomad Visa:** die führende Route für ortsunabhängig Tätige. Wer für ein Unternehmen außerhalb Spaniens arbeitet oder überwiegend internationale Kunden betreut, erhält einen Aufenthalt für bis zu drei Jahre (verlängerbar). In vielen Fällen ist der Zugang zum *Beckham-Regime* möglich – ein pauschaler Steuersatz von 24 % auf spanisches Erwerbseinkommen bis 600.000 €, während ausländische Einkünfte in Spanien grundsätzlich unbesteuert bleiben.
- ◆ **Nicht-Erwerbsvisum (NLV):** für Ruheständler oder Personen mit gesichertem passivem Einkommen (Dividenden, Renten, Mieterträge), die in Spanien nicht arbeiten möchten. Nachzuweisen sind ausreichende finanzielle Mittel.
- ◆ **Unternehmer- und Investorenvisa:** für Investitionen in Innovation, Unternehmensgründung oder erhebliche wirtschaftliche Beteiligung – etwa ein innovatives Geschäftsprojekt oder eine Kapitalinvestition (nicht in Immobilien).

Mit der richtigen Struktur bleibt ein Aufenthaltstitel gut erreichbar. Unsere auf internationale Mobilität spezialisierten Rechtspartner prüfen Ihr Profil und finden den für Ihre Familie günstigsten Weg.

Häufige Fragen

Muss ich für den Kauf in Spanien sein?

Nein. Über eine notarielle Vollmacht (*Poder Notarial*) kann Ihr Anwalt den gesamten Erwerb für Sie abwickeln – von der Kontoeröffnung über die NIE bis zur Unterzeichnung beim Notar.

Wie lange dauert der Kauf?

Beim Barkauf einer Bestandsimmobilie oft nur vier bis acht Wochen von Reservierung bis Abschluss. Mit spanischer Finanzierung sind es meist sechs bis zwölf Wochen, da die Bank Bewertung und Risikoprüfung benötigt.

Gibt es Beschränkungen für Ausländer?

Keine. Sie haben dieselben Eigentumsrechte wie spanische Staatsbürger. Erforderlich sind lediglich Ihre NIE und die Einhaltung der Vorschriften zur Geldwäscheprävention.

Welche laufenden Steuern fallen an?

Die jährliche Grundsteuer (*IBI*) und eine Müllgebühr (*Basura*). Als Nicht-Resident zusätzlich die pauschale Einkommensteuer (*IRNR*) – bei Vermietung auf den Mietertrag, sonst auf Basis des Katasterwerts.

Was passiert bei Bauträger-Insolvenz?

Das spanische Recht schützt Off-Plan-Käufer streng: Ihre Raten müssen per Bankgarantie (*Aval Bancario*) oder Versicherung abgesichert sein. Wird das Projekt nicht fertiggestellt, werden Ihre Mittel vollständig erstattet. Ihr Anwalt prüft die Garantien vor jeder Zahlung.

Kann ich den Preis verhandeln?

Ja, Verhandeln gehört dazu. Der Spielraum hängt jedoch vom jeweiligen Mikromarkt ab: In besonders gefragten Lagen mit knappem Angebot wird oft nahe am Angebotspreis verkauft. Hier ist die Datenkenntnis Ihres Maklers entscheidend, damit Ihr Angebot ambitioniert und zugleich glaubwürdig ist.



DER CANALETTO-SKY-ANSATZ

Präzision zählt mehr *als* *Überzeugungskraft.*

Der Kauf in Marbella ist kein bloßes Geschäft, sondern der Eintritt in einen der begehrtesten Lebensräume Europas. Der Prozess ist anspruchsvoll – mit den richtigen Menschen an Ihrer Seite jedoch klar beherrschbar.

Als Ihr Käufermakler begleiten wir jede Etappe mit Ruhe und Sachverstand: Jede Entscheidung fundiert, jedes Risiko adressiert, jede Gelegenheit ausgeschöpft. Wir verschwinden nicht nach dem Notartermin, sondern bleiben Ihr fester Bezugspunkt an der Costa del Sol – diskret, professionell und mit Blick fürs Detail.

CANALETTO SKY
REAL ESTATE
IHR KÄUFERMAKLER

canalettosky.com

Office 1705, Concord Tower

Dubai Media City

[Kontakt Marbella / Costa del Sol eintragen]

Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Orientierung für Kaufinteressenten und stellt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung dar. Angaben zu Steuern, Sätzen, Fristen und Aufenthaltsregeln entsprechen dem Stand 2026 und können sich ändern; maßgeblich ist die Prüfung im Einzelfall durch die von Ihnen beauftragten unabhängigen Fachleute. Stand: 2026.