



CANALETTO SKY
REAL ESTATE

MARBELLA · DUBAI · ABU DHABI · OMAN

THE CANALETTO SKY WAY

Off-Plan Purchase Guide

*Wie der Kauf einer Neubauimmobilie in Marbella funktioniert – und wie wir
Sie durch jeden Schritt begleiten.*

Ihr Off-Plan-Kauf. Klar strukturiert. Von Anfang bis Eigentum.

Eine Off-Plan-Immobilie wird gekauft, bevor sie vollständig fertiggestellt ist. Das eröffnet Zugang zu neuen Projekten, modernen Grundrissen und häufig attraktiven Zahlungsplänen – gleichzeitig treffen Käufer ihre Entscheidung zu einem Zeitpunkt, an dem die fertige Immobilie noch nicht besichtigt werden kann.

Genau deshalb endet unsere Arbeit nicht bei der Auswahl eines Projekts. Canaletto Sky begleitet den gesamten Erwerbsprozess: von der Strategie und Projektauswahl über die Prüfung der Unterlagen und des Kaufvertrags bis zur Bauphase, Fertigstellung, notariellen Eigentumsübertragung und Betreuung danach.

Unser Ansatz: Wir verkaufen nicht nur eine Einheit. Wir begleiten eine Investitionsentscheidung und den gesamten Weg bis zur Übergabe.

Der Canaletto Sky Weg auf einen Blick

STEP	PHASE	WAS PASSIERT
01	Bedarf & Strategie	Ziel, Budget, Eigennutzung oder Investment, Lage, Exit- und Vermietungsstrategie.
02	Projekt- & Bauträger-Auswahl	Auswahl passender Projekte statt ungefilterter Marktangebote.
03	Rechts- & Projektprüfung	Prüfung der für den Erwerb relevanten Projekt-, Grundstücks-, Genehmigungs- und Vertragsunterlagen.
04	Reservierung	Reservierung der ausgewählten Einheit und Prüfung der Reservierungsbedingungen.
05	Privater Kaufvertrag	Prüfung und Begleitung des privaten Bauträger-Kaufvertrags und des Zahlungsplans.
06	Zahlungsabsicherung	Prüfung der vorgesehenen Absicherung von Anzahlungen und der Zahlungswege.
07	Baubegleitung	Begleitung während der Bauphase, Fristen- und Dokumentenmanagement.
08	Vor dem Abschluss & Snagging	Vorbereitung der Fertigstellung, Dokumentencheck und technische Mängelaufnahme.
09	Notar & Eigentumsübertragung	Koordination der notariellen Kaufurkunde und anschließenden Grundbucheintragung.
10	After-Sales	Übergabe, Versorgungsverträge, Vermietung/Property Management und laufende Betreuung nach dem Kauf.

Beratung vor dem Kauf – was möchten Sie wirklich erwerben?

Am Anfang steht nicht das Projekt, sondern Ihre Zielsetzung. Wir klären gemeinsam, ob die Immobilie primär als Kapitalanlage, Zweitwohnsitz, zukünftiger Lebensmittelpunkt oder als Kombination daraus gedacht ist. Daraus ergeben sich andere Anforderungen an Lage, Projekt, Grundriss, Zahlungsplan, Vermietbarkeit und Exit.

- ◆ Budget und gewünschter Eigenkapitaleinsatz
- ◆ Eigennutzung, Vermietung oder Investment
- ◆ gewünschte Lage innerhalb der Costa del Sol / Marbella-Region
- ◆ Fertigstellungshorizont und Zahlungsplan
- ◆ Rendite-, Wiederverkaufs- und Vermietungsperspektive
- ◆ persönliche Anforderungen an Community, Ausstattung und Lifestyle

Canaletto Sky USP: Wir beginnen mit dem Kundenprofil – nicht mit dem Projekt, das gerade verkauft werden soll.

Projekt- und Bauträger-Auswahl

Der Off-Plan-Markt kann unübersichtlich sein. Wir filtern Projekte anhand Ihrer Kriterien und betrachten nicht nur Marketingmaterial und Renderings, sondern auch die Struktur des Angebots, den Bauträger, die Lage und die wirtschaftliche Plausibilität für Ihren persönlichen Zweck.

- ◆ Bauträger und bisheriger Erfolgsbilanz
- ◆ Projektlage und Mikrolage
- ◆ Produktqualität und Positionierung
- ◆ Preisniveau im Marktvergleich
- ◆ Zahlungsplan und Fertigstellung
- ◆ Vermietbarkeit und potenzielle Zielgruppe
- ◆ Exit-Perspektive und Wiederverkauf

Canaletto Sky USP: Zugang zu mehreren Bauträgern und Märkten ermöglicht eine projektübergreifende Beratung statt einer Ein-Bauträger-Perspektive.

Rechts- & Projektprüfung – bevor Sie sich langfristig binden

Vor der maßgeblichen vertraglichen Bindung prüfen wir gemeinsam mit den jeweils erforderlichen spanischen Fachpartnern die kaufrelevanten Unterlagen. Ziel ist, dass Sie verstehen, was Sie kaufen, von wem Sie kaufen, welche Verpflichtungen bestehen und welche Sicherheiten vorgesehen sind.

- ◆ Identität und Rechtsstellung des Verkäufers/Bauträgers
- ◆ Grundbuchinformation (z. B. Nota Simple) und relevante Belastungen
- ◆ Projekt- und Genehmigungsstand, soweit für den Erwerb relevant
- ◆ Beschreibung der Einheit, Pläne und Memoria de Calidades
- ◆ Zahlungsplan, Fertigstellungs- und Übergaberegelungen
- ◆ Regelungen bei Verzögerung oder Nichterfüllung
- ◆ Absicherung von Vorauszahlungen
- ◆ Steuern, Nebenkosten und vertragliche Zusatzkosten

Canaletto Sky USP: Immobilienauswahl und rechtliches Verständnis werden nicht getrennt betrachtet. Risiken werden vor der Unterschrift erklärt – in verständlicher Sprache.

Reservierung – die gewünschte Einheit wird gesichert

Ist die passende Einheit gefunden, folgt üblicherweise die Reservierung. Mit einer Reservierungsgebühr wird die Einheit für einen vereinbarten Zeitraum vom Markt genommen. Die Höhe ist projektabhängig. Wichtig ist nicht nur die Zahlung, sondern insbesondere, was die Reservierungsvereinbarung über Rückzahlung, Fristen und den nächsten Vertragsschritt bestimmt.

- ◆ Reservierungsbetrag und Zahlungsnachweis
- ◆ exakte Bezeichnung der Einheit
- ◆ Reservierungsdauer
- ◆ Anrechnung auf den Kaufpreis
- ◆ Rückzahlungs- bzw. Verfallsbedingungen
- ◆ Frist für den privaten Kaufvertrag

Canaletto Sky begleitet die Reservierung, koordiniert Unterlagen und sorgt dafür, dass der Kunde den nächsten Schritt und die damit verbundenen Fristen kennt.

Privater Kaufvertrag – der zentrale Vertrag während der Bauphase

Nach der Reservierung wird regelmäßig der private Bauträger-Kaufvertrag (Contrato Privado de Compraventa / Private Purchase Contract) geschlossen. Anders als viele deutsche Käufer erwarten, findet zu diesem Zeitpunkt typischerweise noch keine notarielle Eigentumsübertragung statt. Der Vertrag regelt den Erwerb der künftig fertigzustellenden Immobilie und die Zahlungen während der Bauphase.

- ◆ Kaufpreis und Zahlungsplan
- ◆ Beschreibung von Einheit, Stellplatz, Abstellraum und sonstigen Bestandteilen
- ◆ Pläne und Qualitäts-/Ausstattungsbeschreibung
- ◆ Fertigstellungs- und Übergabezeitraum
- ◆ vertragliche Grace Periods
- ◆ Rechte und Folgen bei Verzögerung oder Vertragsverletzung
- ◆ Regelungen zu Änderungen des Projekts
- ◆ Abtretung/Weiterverkauf vor Fertigstellung, soweit vorgesehen
- ◆ Steuern und Kosten
- ◆ Form und Nachweis der Anzahlungsabsicherung

Canaletto Sky USP: Wir übersetzen den Vertrag nicht nur sprachlich, sondern erklären seine wirtschaftliche Bedeutung für Ihre konkrete Kaufentscheidung.

Wie sind Ihre Anzahlungen geschützt?

Bei spanischen Wohnungsneubauten sieht das Gesetz für während der Bauphase vereinnahmte Käufergelder einen besonderen Schutzmechanismus vor. Das System ist nicht identisch mit dem Dubai-Escrow-Modell. Vorauszahlungen sind grundsätzlich über ein besonderes Konto zu führen; ab Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ist ihre Rückzahlung für den Fall, dass der Bau nicht begonnen oder nicht vertragsgemäß fertiggestellt wird, durch Bankgarantie oder Kautionsversicherung abzusichern.

- ◆ Sonderkonto: Vorauszahlungen werden getrennt von anderen Mitteln des Bauträgers geführt und sind für die Baukosten bestimmt.
- ◆ Bank Guarantee / Insurance: Die Rückzahlung der erfassten Vorauszahlungen einschließlich der gesetzlich vorgesehenen Beträge wird abgesichert, wenn die gesetzlichen/vertraglichen Voraussetzungen eintreten.
- ◆ Individualisierte Absicherung: Beim Vertragsschluss soll der Käufer einen Nachweis der auf seine Vorauszahlungen bezogenen Garantie erhalten.

- ◆ Kein Dubai-Escrow: Der Schutz beruht in Spanien auf einem anderen gesetzlichen System; deshalb prüfen wir nicht nur, wohin gezahlt wird, sondern welche konkrete Garantie für den Käufer besteht.

Canaletto Sky USP: Wir machen aus dem abstrakten Begriff „secured payments“ eine konkrete Prüfung: Konto, Garantiegeber, Garantiefumfang, Einheit, Beträge und Dokumentation.

SCHRITT 7

Bauphase – Sie zahlen, obwohl Sie noch nicht als Eigentümer eingetragen sind

Während der Bauphase werden die vertraglich vereinbarten Raten fällig. Der Käufer ist zu diesem Zeitpunkt typischerweise noch nicht als Eigentümer der fertigen Einheit im Grundbuch eingetragen. Seine Position beruht zunächst auf dem Kaufvertrag und den gesetzlichen/vertraglichen Schutzmechanismen.

- ◆ Überwachung der vertraglichen Zahlungsmeilensteine
- ◆ Dokumentation geleisteter Zahlungen und Steuerbeträge
- ◆ Nachhalten relevanter Garantien und Unterlagen
- ◆ Kommunikation mit Bauträger und Backoffice
- ◆ Information bei wesentlichen Projekt- oder Terminänderungen

Canaletto Sky bleibt während der Bauzeit Ansprechpartner. Der Kunde wird nicht nach dem Verkauf an den Bauträger „übergeben“.

SCHRITT 8

Gut abgesichert bis zur Fertigstellung

Das spanische Recht stellt Off-Plan-Käufer bewusst gut: Ihre abgesicherten Vorauszahlungen sind gesetzlich geschützt. Sollte sich die Fertigstellung einmal verzögern, stehen Sie deshalb auf einer klaren, starken Position – je nach Vertrag können Sie etwa einer Verlängerung zustimmen oder Ihre Rechte auf Vertragsbeendigung und Rückzahlung geltend machen. Welche Möglichkeiten in Ihrem konkreten Fall bestehen, ordnen wir gemeinsam anhand Ihres Vertrags für Sie ein.

- ◆ Prüfung des vertraglichen Fertigstellungstermins
- ◆ Prüfung vereinbarter Grace Periods und Verlängerungstatbestände
- ◆ Prüfung der Garantie-/Versicherungsunterlagen
- ◆ Koordination mit unseren spanischen Rechtspartnern, falls doch einmal weitere Schritte nötig werden

Unser Grundsatz: Sicherheit entsteht durch Transparenz. Wir zeigen Ihnen von Anfang an konkret, welche Rechte und Garantien für Ihren Kauf bestehen und wie sie im jeweiligen Projekt für Sie greifen.

SCHRITT 9

Vor dem Abschluss – bevor der Restkaufpreis fließt

Wenn das Projekt fertiggestellt wird, beginnt die Closing-Vorbereitung. Vor der finalen Eigentumsübertragung werden die für das Closing relevanten Dokumente und der Status der Einheit geprüft. Gleichzeitig wird die technische Übergabe vorbereitet.

- ◆ Fertigstellungs- und Nutzungs-/Bezugsvoraussetzungen
- ◆ aktueller Grundbuchstatus
- ◆ relevante Belastungen und Freistellung der Einheit
- ◆ Abgleich der finalen Einheit mit Vertrag, Plänen und Spezifikation
- ◆ Restkaufpreis und Closing Statement
- ◆ Vorbereitung von Notar, Vollmachten und Käuferdokumenten
- ◆ Snagging / technische Mängelaufnahme

Canaletto Sky USP: Wir verbinden Legal Closing und praktische Übergabe. Für den Kunden ist Completion nicht nur ein Notartermin, sondern ein kontrollierter Prozess.

SCHRITT 10

Snagging – entspricht die Immobilie dem Vereinbarten?

Vor bzw. rund um die Übergabe sollte die fertige Einheit technisch überprüft werden. Sichtbare Mängel und Abweichungen werden dokumentiert und dem Bauträger zur Bearbeitung übermittelt. Je nach Projekt kann dies durch spezialisierte technische Partner erfolgen.

- ◆ Oberflächen, Fliesen, Türen und Fenster
- ◆ Sanitär und Einbauten
- ◆ Elektrik, Beleuchtung und Klimatisierung
- ◆ Küche und vereinbarte Ausstattung
- ◆ Abgleich mit Memoria de Calidades
- ◆ Dokumentierte Snagging List mit Nachverfolgung

Canaletto Sky koordiniert auf Wunsch die Übergabe und geeignete technische Partner, damit der Kunde auch aus dem Ausland handlungsfähig bleibt.

SCHRITT 11

Notartermin – jetzt erfolgt die Eigentumsübertragung

Der zentrale notarielle Schritt findet beim Off-Plan-Kauf typischerweise am Ende statt. Beim Notar wird die öffentliche Kaufurkunde (Escritura Pública de Compraventa) unterzeichnet. Anschließend wird die Urkunde zur Eintragung in das Registro de la Propiedad weitergeleitet.

- ◆ Finale Prüfung der Closing-Unterlagen
- ◆ Koordination des Notartermins
- ◆ Organisation einer geeigneten Vollmacht, falls der Käufer nicht persönlich erscheinen kann
- ◆ Zahlung des Restkaufpreises gemäß Closing-Struktur
- ◆ Unterzeichnung der Escritura Pública
- ◆ anschließende steuerliche Abwicklung und Grundbucheintragung

Für deutsche Käufer wichtig: Der typische spanische Off-Plan-Prozess kennt nicht die standardmäßige deutsche Struktur „notarieller Kaufvertrag + Auflassungsvormerkung + spätere Eigentumsumschreibung“. Die endgültige notarielle Kaufurkunde und Eigentumsübertragung erfolgen regelmäßig bei Completion.

SCHRITT 12

Steuern und Erwerbsnebenkosten in Andalusien

Bei der ersten Übertragung einer neu errichteten Wohnimmobilie durch den Bauträger fällt grundsätzlich spanische Umsatzsteuer (IVA) an. Für Wohnraum beträgt diese grundsätzlich 10 %. Zusätzlich unterliegt die notarielle Kaufurkunde in Andalusien grundsätzlich der Steuer auf dokumentierte Rechtsakte (AJD); der allgemeine Satz beträgt derzeit 1,2 %. Individuelle Besonderheiten und Nebenobjekte können abweichend zu prüfen sein.

- ◆ Neubau / First Transfer: grundsätzlich 10 % IVA auf die Wohnimmobilie
- ◆ AJD in Andalusien: allgemeiner Satz derzeit 1,2 %
- ◆ IVA auf Vorauszahlungen fällt grundsätzlich entsprechend den jeweiligen steuerpflichtigen Zahlungen an
- ◆ zusätzlich: Notar-, Grundbuch-, Rechts-/Gestoría- und ggf. Finanzierungs-/Bankkosten
- ◆ bei Resale gelten andere steuerliche Regeln; der allgemeine TPO-Satz in Andalusien beträgt derzeit 7 %

Canaletto Sky erstellt mit dem Kunden frühzeitig eine transparente Acquisition-Cost-Übersicht, damit nicht nur der Kaufpreis, sondern der gesamte Kapitalbedarf bekannt ist.

Nach dem Kauf – unsere Arbeit endet nicht mit der Schlüsselübergabe

Mit der Eintragung und Schlüsselübergabe beginnt die Nutzungsphase. Gerade internationale Käufer benötigen danach häufig Unterstützung bei Verwaltung, Versorgung, Vermietung und laufender Betreuung.

- ◆ Schlüssel- und Übergabemanagement
- ◆ Versorgungsverträge und organisatorische After-Sales-Themen
- ◆ Koordination offener Snagging-Punkte
- ◆ Vermietungsstrategie und Vermietungsunterstützung
- ◆ Property Management, soweit vereinbart
- ◆ laufende Betreuung als Ansprechpartner vor Ort
- ◆ spätere Exit-/Resale-Beratung

Canaletto Sky USP: From acquisition to ownership. Ein Ansprechpartner über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Die Canaletto Sky Protection Points

- 1 | Selection Protection** — Wir filtern Projekte nach Kundeninteresse, nicht nur nach Verfügbarkeit.
- 2 | Legal Understanding** — Wir erklären Verträge, Verpflichtungen, Fristen und Risiken verständlich und koordinieren bei Bedarf spanische Fachberater.
- 3 | Payment Protection Check** — Wir prüfen die vorgesehene Struktur der Vorauszahlungen und die zugehörigen Garantie-/Versicherungsnachweise.
- 4 | Process Control** — Wir behalten Zahlungsplan, Dokumente, Fristen, Bauträger-Kommunikation und Completion im Blick.
- 5 | Completion Control** — Wir koordinieren Vor dem Abschluss, Snagging, Closing und Eigentumsübertragung.
- 6 | Cross-Border Perspective** — Wir betreuen internationale Käufer mit Erfahrung aus Dubai, Abu Dhabi, Oman und Marbella und können unterschiedliche Erwerbsmodelle verständlich einordnen.
- 7 | After-Sales** — Wir bleiben nach dem Closing Ansprechpartner für Übergabe, Verwaltung, Vermietung und spätere Verkaufsentscheidungen.

Was Sie als Käufer zu jedem Zeitpunkt wissen sollten

ZEITPUNKT

IHRE KERNFRAGE

Vor Reservierung	Welche Einheit kaufe ich, zu welchem Preis und unter welchen Rückzahlungsbedingungen reserviere ich?
Vor dem Kaufvertrag	Was verpflichtet mich? Wann zahle ich? Wann soll fertiggestellt werden? Was passiert bei Verzögerung?
Vor jeder wesentlichen Zahlung	Auf welches Konto zahle ich und wie ist meine Vorauszahlung abgesichert?
Während der Bauphase	Welche Meilensteine und Fristen gelten und gibt es wesentliche Änderungen?
Vor Completion	Ist die Immobilie übergabefähig, stimmen Unterlagen und Einheit, welche Beträge sind noch offen?
Beim Closing	Welche Urkunde unterzeichne ich, wie erfolgt die Restzahlung und was geschieht mit Belastungen?
Nach Closing	Wann ist die Eintragung abgeschlossen und welche After-Sales-/Mängelthemen sind noch offen?

Unser Versprechen an Sie

SIE WÄHLEN DIE IMMOBILIE. WIR FÜHREN DURCH DEN PROZESS.

Sie sollen zu jedem Zeitpunkt wissen, was als Nächstes passiert, warum eine Zahlung fällig wird, welche Unterlagen relevant sind und welche Rechte und Sicherheiten für Ihren Kauf bestehen.

Rechtliche Hinweise & Quellen

Dieser Leitfaden beschreibt den typischen Erwerbsprozess einer Off-Plan-Wohnimmobilie in Andalusien und dient der allgemeinen Kundeninformation. Projektstruktur, Vertrag, Steuerfolgen und Käuferrechte können im Einzelfall abweichen. Er ersetzt keine individuelle spanische Rechts- oder Steuerberatung. Soweit eine Tätigkeit eine Zulassung nach spanischem Recht voraussetzt, erfolgt die Bearbeitung durch bzw. in Abstimmung mit entsprechend qualifizierten spanischen Fachberatern.

Rechtsstand der im Leitfaden genannten allgemeinen Steuersätze und gesetzlichen Grundmechanismen: August 2026. Vor jedem Erwerb werden die für den konkreten Fall geltenden Regelungen erneut geprüft.

- ◆ Spanien – Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE), insbesondere Disposición adicional primera: Absicherung von Vorauszahlungen, besonderes Konto, Bankgarantie/Kautionsversicherung und Rechte bei Nichtfertigstellung.
- ◆ Junta de Andalucía – Impuestos asociados a la compra de una vivienda: bei erster Übertragung einer neuen Wohnimmobilie grundsätzlich 10 % IVA.

- ◆ Agencia Tributaria de Andalucía – Actos Jurídicos Documentados: allgemeiner AJD-Satz für den Neubaukauf in Andalusien derzeit 1,2 %.
- ◆ Agencia Tributaria de Andalucía – Transmisiones Patrimoniales Onerosas: allgemeiner TPO-Satz für Immobilienübertragungen in Andalusien derzeit 7 % (relevant insbesondere für Resale-Fälle).

CANALETTO SKY REAL ESTATE | CUSTOMER GUIDE | MARBELLA / COSTA DEL SOL