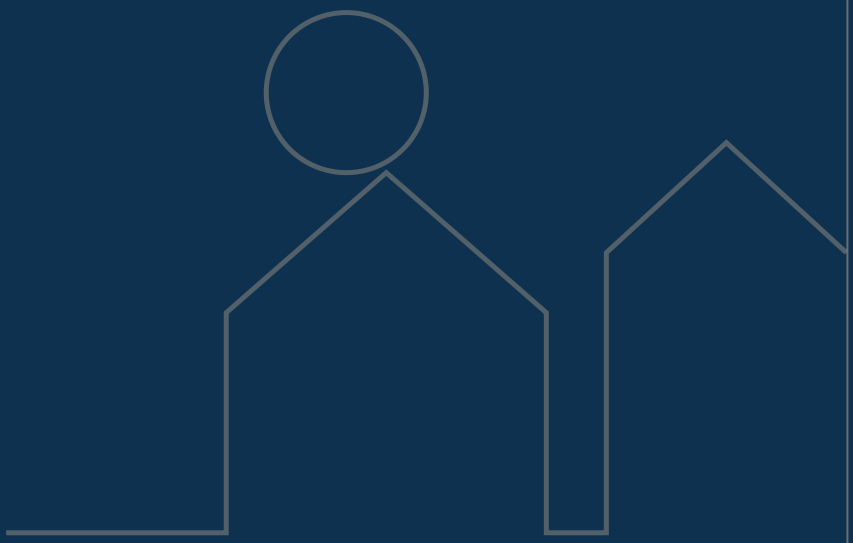
GRATIS-LEITFADEN · AUSGABE 2026

Haus in Spanien kaufen *als Schweizerin oder Schweizer*

Ablauf, Kosten, Finanzierung, Regionen und Steuern: alles Wichtige für Ihren Immobilienkauf in Spanien, verständlich erklärt und auf einen Blick.



TORRIGLIA
REAL ESTATE

INHALT

Was Sie in diesem *Leitfaden* finden

1 · Darf ich als Schweizer in Spanien kaufen? 2

2 · Der Ablauf in 8 Schritten 3

3 · Die Kaufnebenkosten 4

4 · Finanzierung und Eigenkapital 5

5 · Welche Region passt zu Ihnen? 6

6 · Laufende Kosten und Steuern 7

7 · Checkliste und die 5 häufigsten Fehler 8

1 · Darf ich als Schweizer in Spanien kaufen?

Ja. Für Schweizer Staatsangehörige gibt es in Spanien keine Beschränkungen beim Kauf von Wohneigentum.

Sie können Wohnungen, Häuser und Grundstücke grundsätzlich gleich kaufen wie Einheimische, egal ob als Ferienwohnung, als Renditeobjekt oder als künftigen Wohnsitz. Eine Aufenthaltsbewilligung brauchen Sie für den Kauf nicht.

> **Wichtig:** Es gilt spanisches Recht, und das funktioniert in einigen Punkten anders als in der Schweiz. Anders als bei uns prüft der Notar zum Beispiel nicht alles für Sie. Eine unabhängige rechtliche Prüfung ist deshalb der wichtigste Schritt beim ganzen Kauf.

Dieser Leitfaden gibt Ihnen einen ehrlichen Überblick. Er ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung, hilft Ihnen aber, die richtigen Fragen zu stellen und typische Fehler zu vermeiden.

KAPITEL 2

Der Ablauf in *8 Schritten*

1. **Budget und Finanzierung klären**

   Zum Kaufpreis kommen rund 10 bis 14 Prozent Nebenkosten. Wer finanzieren möchte, klärt das vor der Suche.

2. **NIE-Nummer und spanisches Bankkonto**

   Die NIE brauchen Sie für Notar, Bank, Hypothek und Steuern. Früh beantragen, Termine sind knapp.

3. **Immobilie suchen und besichtigen**

   Am besten mit klaren Kriterien und mehreren Besichtigungen vor Ort, zu verschiedenen Tageszeiten.

4. **Rechtliche Prüfung**

   Grundbuchauszug (Nota Simple), Baubewilligungen, Schulden, Kataster und offene Gebühren prüfen lassen.

5. **Reservation und Contrato de arras**

   Mit einer Anzahlung, oft rund 10 Prozent, wird die Immobilie verbindlich reserviert. Wer zurücktritt, verliert sie in der Regel.

6. **Notartermin und Escritura**

   Der Kaufvertrag wird beim Notar unterzeichnet. Sie können persönlich unterschreiben oder mit Vollmacht.

7. **Steuern bezahlen und Grundbucheintrag**

   Erst mit dem Eintrag im Grundbuch (Registro de la Propiedad) gehört die Immobilie wirklich Ihnen.

8. **Nach dem Kauf**

   Strom, Wasser, Versicherung, Gemeinde und jährliche Steuererklärung (Modelo 210) regeln.

> **Wie lange dauert es?** Von der Reservation bis zum Notartermin vergehen oft einige Wochen bis wenige Monate, je nach Prüfung, Finanzierung und Verfügbarkeit des Notars.

KAPITEL 3

Die *Kaufnebenkosten*

Rechnen Sie je nach Region und Objekt mit rund 10 bis 14 Prozent des Kaufpreises. Diese Kosten bezahlen Sie in der Regel aus Eigenmitteln.

Kostenpunkt	Bestandsimmobilie	Neubau
Steuer auf den Kauf	Grunderwerbsteuer ITP, je nach Region ca. 6 bis 13 %	Mehrwertsteuer IVA 10 % plus Stempelsteuer AJD (regional)
Notar	Staatlich geregelt, für eine typische Ferienimmobilie rund EUR 700 bis 2'000	
Grundbuch	Gebühr nach Kaufpreis, meist einige hundert Euro	
Unabhängiger Anwalt	Oft rund 1 % des Kaufpreises, je nach Aufwand	
Gestoría, Übersetzungen	Je nach Bedarf einige hundert Euro	
Bei Finanzierung	Bewertung (tasación), Bankgebühren, eventuell Vermittler	

Beispiel: Wohnung an der Costa Blanca für EUR 300'000

Position	Betrag
Grunderwerbsteuer ITP 9 % (Region Valencia)	EUR 27'000
Notar und Grundbuch, geschätzt	EUR 2'000
Anwalt, geschätzt 1 %	EUR 3'000
Gestoría, Übersetzungen, Diverses	EUR 1'000
Nebenkosten total, rund 11 %	**EUR 33'000**

Vereinfachtes Beispiel ohne Finanzierung, Stand 2026. Die genauen Beträge hängen von Region, Objekt und Aufwand ab.

KAPITEL 4

Finanzierung und *Eigenkapital*

Spanische Banken vergeben auch Hypotheken an Käufer, die nicht in Spanien wohnen. Die Bedingungen sind aber strenger als für Einheimische.

MIT WOHNSITZ IN SPANIEN

bis 80 %

des Werts, je nach Bank

WOHNSITZ IN DER SCHWEIZ

meist 60–70 %

des Kaufpreises oder Schätzwerts (der tiefere Wert)

Rechenbeispiel EUR 300'000

Hypothek 70 %	EUR 210'000
Eigenkapital für den Kaufpreis	EUR 90'000
Kaufnebenkosten, geschätzt 12 %	EUR 36'000
Benötigte Eigenmittel total	**rund EUR 126'000**

Typische Unterlagen für die Bank

- ☐ Pass und NIE
- ☐ Lohnausweise oder Einkommensnachweise
- ☐ Schweizer Steuererklärung
- ☐ Kontoauszüge der letzten Monate
- ☐ Übersicht bestehender Kredite
- ☐ Arbeitsvertrag oder Abschlüsse

Einkommen in Franken, Hypothek in Euro: Ihre monatliche Belastung verändert sich mit dem Wechselkurs. Klären Sie die Finanzierung, bevor Sie eine Reservation unterschreiben, und prüfen Sie auch Alternativen wie eine Aufstockung Ihrer Schweizer Hypothek.

KAPITEL 5

Welche Region passt *zu Ihnen?*

Region	Charakter	ITP
Costa Blanca Jávea, Moraira, Altea, Calpe, Torrevieja	Viel Sonne, grosses Angebot, gute Infrastruktur für Deutschsprachige. Direktflüge nach Alicante.	9 % über 1 Mio.: 11 %
Valencia Stadt und Hinterland	Grossstadt am Meer. Im Hinterland Fincas und Landhäuser, oft deutlich günstiger als an der Küste.	9 % über 1 Mio.: 11 %
Costa del Sol Málaga, Marbella, Estepona	Mildes Klima auch im Winter, Golf, internationales Umfeld. Hohes Preisniveau rund um Marbella.	7 %
Costa Cálida Murcia, Mar Menor	Oft günstiger als die bekannten Küsten. Warme, flache Lagune, beliebt bei Familien.	ca. 8 %
Balearen Mallorca, Ibiza, Menorca	Sehr gefragt und schnell erreichbar. Hohes Preisniveau, begrenztes Angebot an guten Lagen.	8–13 % gestaffelt

ITP = Grunderwerbsteuer für Bestandsimmobilien, Stand 2026. Für Neubauten fällt statt der ITP in der Regel die Mehrwertsteuer plus Stempelsteuer an.

Fünf Fragen für Ihre Wahl

- [ ] Wie schnell bin ich vom nächsten Flughafen am Ziel, gibt es Direktflüge?
- [ ] Nutze ich die Immobilie im Sommer, im Winter oder als Wohnsitz?
- [ ] Gibt es Ärzte, Einkauf und deutschsprachige Angebote in der Nähe?
- [ ] Möchte ich vermieten, und was erlauben die regionalen Regeln?
- [ ] Passen Kaufpreis, Steuern und laufende Kosten zu meinem Budget?

KAPITEL 6

Laufende Kosten und *Steuern*

Auch wenn Sie die Immobilie nur selbst nutzen, fallen jedes Jahr Steuern und Abgaben an.

Grundsteuer IBI

Die Grundsteuer der Gemeinde wird jährlich auf Basis des Katasterwerts berechnet. Für eine Ferienwohnung sind es oft einige hundert Euro pro Jahr.

Nichtresidentensteuer (Modelo 210)

Wer nicht in Spanien wohnt, reicht jedes Jahr eine Steuererklärung für Nichtresidenten ein, auch ohne Vermietung. Bei Selbstnutzung wird ein fiktives Einkommen besteuert, meist 1,1 Prozent des Katasterwerts. Für Personen mit Wohnsitz in der Schweiz beträgt der Satz 24 Prozent.

Katasterwert der Wohnung	EUR 100'000
Fiktives Einkommen 1,1 %	EUR 1'100
Steuer bei 24 % pro Jahr	**EUR 264**

Weitere laufende Kosten

- ☐ Abfallgebühren der Gemeinde
- ☐ Eigentümergemeinschaft (comunidad)
- ☐ Versicherung, Strom, Wasser, Internet
- ☐ Eventuell Gestoría für die Steuererklärung

> **Und in der Schweiz?** Die spanische Immobilie gehört auch in Ihre Schweizer Steuererklärung. Es gibt ein Doppelbesteuerungsabkommen, die Behandlung hängt aber vom Kanton ab. Klären Sie das mit Ihrer Steuerberatung.

Steuerregeln ändern sich. Diese Übersicht ersetzt keine Steuerberatung.

KAPITEL 7

Ihre *Checkliste*

- [ ] Budget inkl. 10–14 % Nebenkosten festgelegt
- [ ] Finanzierung vorab geklärt
- [ ] NIE beantragt
- [ ] Spanisches Bankkonto eröffnet
- [ ] Region und Kriterien definiert
- [ ] Mehrere Besichtigungen vor Ort
- [ ] Nota Simple und Kataster geprüft
- [ ] Baubewilligungen und Schulden geprüft
- [ ] Unabhängiger Anwalt beauftragt
- [ ] Contrato de arras verstanden
- [ ] Notartermin und Vollmacht geregelt
- [ ] Steuern und Verträge nach dem Kauf geplant

Die 5 häufigsten Fehler

1. **Unvollständige Unterlagen, fehlende Prüfung**
   Ohne unabhängige rechtliche Prüfung kaufen Sie im schlimmsten Fall Schulden oder nicht bewilligte Bauten mit.

2. **Das Leben vor Ort unterschätzen**
   Nicht jeder Ort ist im Winter belebt, und Ärzte oder Einkauf sind nicht überall nah.

3. **Übereilter Kauf ohne Marktkenntnis**
   Ferienstimmung ist kein guter Ratgeber. Vergleichen Sie Preise und lassen Sie sich Zeit.

4. **Keine gründliche Besichtigung**
   Feuchtigkeit, Dach, Installationen und Zufahrt genau anschauen, im Zweifel mit Fachperson.

5. **Keine Begleitung nach dem Kauf**
   Verträge, Steuererklärung und Unterhalt wollen geregelt sein, auch wenn Sie in der Schweiz sind.

TORRIGLIA
REAL ESTATE

SO BEGLEITEN WIR SIE

Ihr Kauf in Spanien, *begleitet aus der Schweiz.*

Wir helfen Schweizerinnen und Schweizern, die passende Region und Immobilie zu finden, und begleiten Sie auf Deutsch von der ersten Besichtigung bis zum Notartermin und darüber hinaus.

Suche und Besichtigungen · rechtliche Prüfung mit unabhängigen Partnern · NIE und Bankkonto · Finanzierung · Notartermin · Betreuung nach dem Kauf

Das erste Gespräch ist kostenlos und unverbindlich.

WEBSEITE	torriglia.ch
WHATSAPP	076 742 81 21
TERMIN	calendly.com/torriglia-info/30min

Alle Angaben ohne Gewähr, Stand 2026. Dieser Leitfaden ist eine allgemeine Übersicht und ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung.