

**Immobilien der Premiumklasse
auf der schönsten Insel der Welt.**
Einzigartig. Erlesen.

 **CLAUS VON BENZ**
REAL ESTATE
SILENT LUXURY & HIDEWAYS

Kompendium.

Ratgeber zum Kauf und Verkauf von Luxusimmobilien auf Mallorca
Für Immobilienkäufer und -Verkäufer

AUSGABE 01 | 2024



Finden Sie Ihre Mallorca Immobilie

Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.



www.cvb.immo

**Besuchen Sie uns
im Internet und
entdecken Sie Ihre
Traumimmobilie
auf **Mallorca**.**



www.cvb.immo

Cap Formentor, Mallorca

Die Cap Formentor auf Mallorca ist ein atemberaubendes Naturwunder und ein absolutes Muss für alle, die die Schönheit dieser spanischen Insel erkunden möchten.

Finden Sie Ihre Mallorca Immobilie auf www.cvb.immo

Inhalt

Warum ist Claus von Benz auch für Sie der richtige Makler für Luxusimmobilien?

SEITE 4

Warum eine Immobilie auf Mallorca kaufen?

SEITE 6

Mallorcas Immobilienmarkt im Aufschwung

SEITE 8

Informationen für Immobilienkäufer

SEITE 11

Informationen für Immobilienveräußerer

SEITE 13

Immobilienbewertung

SEITE 14

Gutachter für Immobilien

SEITE 15

Residencia y Empadronamiento

SEITE 16

Militärerlaubnis für Nicht-EU-Bürger

SEITE 18

Das Goldene Visum für nicht EU-Bürger

SEITE 19

Autoanmeldung und Autovorführung beim ITV

SEITE 20

Mallorca Insights

AB SEITE 22

Die Schönsten Yachthäfen

Die schönsten Golfplätze

Kunst- und Kulturstätten

Wandern auf Mallorca

Radfahren auf Mallorca

Yoga, Massage und Wellness

Traumziel für Segler

Exotische Wassersportarten

Häufig gestellte Fragen

AB SEITE 32

Wörterverzeichnis ES | DE

AB SEITE 46

VORWORT

Herzlich Willkommen bei Claus von Benz Immobilien Mallorca

Ihrem Experten für Luxusimmobilien auf der schönsten Insel der Welt.



In diesem kompakten Ratgeber möchten wir Ihnen wertvolle Einblicke und fundierte Ratschläge zum Kauf und Verkauf von Luxusimmobilien bieten. Wir verstehen, dass jede Immobilientransaktion einzigartig ist und besondere Aufmerksamkeit verdient – sei es eine charmante Villa am Meer oder ein modernes Apartment in der Stadt.

Unser Ziel ist es, Sie durch den oft komplexen Prozess eines typischen Immobiliengeschäfts zu führen und sicherzustellen, dass Sie eine fundierte Entscheidung treffen können.

Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung und unser tiefes Verständnis des lokalen Marktes, um Ihren Traum von einer Luxusimmobilie auf Mallorca Wirklichkeit werden zu lassen. **Willkommen auf einer Reise, die Ihre Lebensqualität bereichern und Ihnen die Türen zu einer der schönsten Inseln im Mittelmeer öffnen wird.**

Ihr Torsten Langnickel

Head of Marketing
und Markenkommunikation

Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.

Warum ist Claus von Benz auch für Sie der richtige Makler für Luxusimmobilien?

Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.

Willkommen bei Claus von Benz Immobilien, Ihrem vertrauenswürdigen Partner für Luxusimmobilien auf der wunderschönen Insel Mallorca. Unser Büro hat sich einen Namen gemacht, indem es Kunden aus aller Welt dabei hilft, ihr Traumhaus auf dieser idyllischen Insel zu finden. Mit einem engagierten Team von erfahrenen Immobilienexperten sind wir stolz darauf, Ihnen einen erstklassigen Service zu bieten.



Unsere Philosophie beim Verkauf von Luxusimmobilien

Für uns ist der Verkauf von Luxusimmobilien nicht nur ein Geschäft, eine Transaktion, sondern eine Leidenschaft.

Wir glauben, dass jede Immobilie ihre eigene Geschichte hat und es unsere Aufgabe ist, diese Geschichte zu erzählen.

Unser Ansatz ist es, nicht nur ein Haus zu verkaufen, sondern ein Zuhause, einen Ort, an dem unsere Kunden besondere Momente erleben und Erinnerungen schaffen können.

Wir beraten Sie gerne.

Was machen wir anders?

Bei Claus von Benz legen wir Wert auf **Individualität**. Wir nehmen uns die Zeit, die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden wirklich zu verstehen.

Anstatt standardisierte Lösungen anzubieten, kreieren wir maßgeschneiderte Immobilien-erlebnisse.

Von der ersten Besichtigung bis zum Kauf und noch nach Abschluss des Kaufvertrages sind wir **jederzeit** an Ihrer Seite und bieten Unterstützung in jeder Phase des Prozesses.

Was machen wir besser?

Unsere **jahrelange Erfahrung** auf dem Mallorca-Immobilienmarkt ermöglicht es uns, unseren Kunden exklusiven Zugang zu einigen der begehrtesten Immobilien der Insel zu bieten.

Darüber hinaus sind wir ständig bestrebt, unsere Dienstleistungen zu verbessern, indem wir uns fortbilden und die neuesten, **digitalen Technologien** nutzen, um den Immobilienkauf so reibungslos wie möglich zu gestalten.

Warum sollten Sie mit uns kaufen?

Weil Sie nicht nur einen Makler wollen, sondern einen Partner, der Ihre Vision versteht und alles daran setzt, sie Wirklichkeit werden zu lassen.

Bei Claus von Benz Immobilien sind Sie keine Nummer, sondern ein geschätzter Kunde, dessen Zufriedenheit für uns an erster Stelle steht.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihr Traumhaus auf Mallorca finden!



Das Bild zeigt das Schloß Bellver und den schönen Yachthafen von Palme de Mallorca

Warum sind wir der richtige Makler für Mallorca?

Mallorca ist nicht nur ein Ort, an dem wir Geschäfte machen, es ist unser Zuhause.

Wir kennen jeden Winkel dieser Insel und haben tiefe lokale Kenntnisse, die uns einen Vorteil gegenüber

anderen Maklern verschaffen. Dieses Insiderwissen ermöglicht es uns, unseren Kunden verborgene Juwelen und exklusive Angebote zu präsentieren, die sonst schwer zu finden wären.

Warum eine Immobilie auf Mallorca kaufen?

Die zauberhafte Landschaft der Insel, die weltweit seinesgleichen sucht, wird Ihnen rasch die Antwort geben.

Mallorca punktet nicht nur durch eine vielfältige Naturlandschaft, herausragende Lebensqualität, sondern auch durch seine hochmoderne Infrastruktur, die Ihnen stets das Gefühl gibt, mittendrin statt nur dabei zu sein. Ob Flugverbindungen, Highspeed-Internet-Anbindung oder eine der vielfältigsten Shopping-Möglichkeiten Europas – **Mallorca überzeugt auf jeder Ebene.**

Ein Haus, Penthouse, Apartment oder eine Finca auf Mallorca bedeutet für Sie, das ganze Jahr über in den Genuss des milden Klimas und des authentischen mediterranen Lebensgefühls zu kommen. Viele Residenten fliehen zwar im Juli und August vor den sommerlichen Temperaturen, doch für manch einen Zugezogenen sind ausgerechnet das die schönsten Monate des Jahres. Menschen sind verschieden. Was alle eint: Mit einer Immobilie auf der Insel Mallorca schaffen Sie sich eine Oase der Ruhe, die zudem noch den Vorteil eines weltoffenen Umfelds für Ihre Kinder bietet. Übrigens: Die Insel ist bekannt für ihre internationalen Schulen, ihre kinderfreundlichen Angebote und zahlreichen Spielplätze.

Ein weiterer Pluspunkt:

Die ausgezeichnete Fluganbindung. Dank der kurzen Reisedauer aus Mitteleuropa und der optimalen Vernetzung zum Festland eignen sich Immobilien auf Mallorca perfekt als Ferienresidenz oder sogar als dauerhafter Wohnsitz. Die einfache Erreichbarkeit der Insel ermöglicht spontane Trips und sorgt für ein Höchstmaß an Flexibilität. Zwischenzeitlich gibt es bereits Direktflüge nach New York und zu anderen Top-Destinationen weltweit, insbesondere die für 2024 geplanten Direktflüge zwischen Palma und Miami und möglicherweise ab 2025 zwischen Palma und Peking. Suchen Sie also nach einem Ort zum Ankommen, zum Reisen oder einem zweiten Daheim, werden Sie auf Mallorca sicherlich fündig!



Mediterranes Klima mit milden Wintern und heißen Sommern.

Das Bild zeigt das malerische Dorf Valldemossa im Tramuntana Gebirge.



ZAHLEN • DATEN • FAKTEN

Mallorca - Die Perle des Mittelmeers

Mallorca, die größte der Balearischen Inseln im Mittelmeer, ist ein beliebtes Urlaubsziel, das jährlich Millionen von Touristen anzieht. Mit einem angenehmen mediterranen Klima und einer vielfältigen Gastronomie, die von traditionellen Tapas bis hin zu Gourmet-Küche reicht, ist Mallorca ein Paradies für Genießer.

Egal, ob Sie die natürliche Schönheit der Insel erkunden, die pulsierende Kultur erleben oder einfach nur am Strand entspannen möchten, Mallorca hat für jeden etwas zu bieten. Es ist kein Wunder, dass diese Insel zu den beliebtesten Reisezielen im Mittelmeer zählt.

Hier sind einige interessante Fakten über Mallorca:

Hauptstadt	Palma de Mallorca
Amtssprachen	Katalanisch, Spanisch
Einwohner	über 900.000
Fläche	3.640,11 km ²
Bevölkerungsdichte	243,1 Einwohner / km ²
Gemeinden	53
Höchste Erhebung	1.445 Meter (Puig Major)
Klima	Mediterranes Klima mit milden Wintern und heißen Sommern
Wirtschaft	Tourismus, Landwirtschaft, Weinanbau, Handel
Sehenswürdigkeiten	Kathedrale La Seu, Castell de Bellver, Drachenhöhlen

Mallorcas Immobilienmarkt im Aufschwung

Internationale Direktflüge verändern die Landschaft

Mallorca, die Perle des Mittelmeers, hat seit jeher Menschen aus aller Welt angezogen. Ob für Urlaub, Investitionen oder als dauerhafter Wohnsitz, die vielfältigen Vorzüge der Insel sind unbestreitbar. In den letzten Jahren hat jedoch eine bemerkenswerte Entwicklung den Immobilienmarkt Mallorcas revolutioniert – die steigende Anzahl internationaler Direktflüge. Insbesondere die jüngste Einführung von Flugverbindungen zwischen New York und Mallorca und vielleicht auch bald Miami sowie Peking nach Mallorca hat die Aufmerksamkeit von Investoren und Immobilienkäufern aus der ganzen Welt auf die Insel gelenkt.

Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Tatsache, dass Mallorca nun noch einfacher aus wichtigen internationalen Städten erreichbar ist, hat eine spürbare Verschiebung auf dem Immobilienmarkt ausgelöst. Hier sind einige der bemerkenswerten Auswirkungen:

Steigende Nachfrage: Die Verfügbarkeit direkter Flugverbindungen aus Metropolen wie New York und Miami hat zu einer steigenden Nachfrage nach Immobilien auf Mallorca geführt. Potenzielle Käufer aus Übersee sehen die Insel nun als attraktives Ziel für Zweitwohnsitze oder Investitionsmöglichkeiten.

Vielfältige Kundschaft: Mit internationalen Flügen aus verschiedenen Teilen der Welt zieht Mallorca eine vielfältige Kundschaft an. Das bedeutet, dass Immobilienmakler auf Mallorca nun vermehrt mit Kunden aus unterschiedlichen Kulturen und Märkten arbeiten, was die Vielfalt der verfügbaren Immobilienoptionen erweitert.



Investitionspotenzial: Die verstärkte internationale Aufmerksamkeit hat auch das Investitionspotenzial auf Mallorca erhöht. Mit der Nachfrage steigen die Preise, und Immobilieninvestitionen auf der Insel werden für Anleger immer attraktiver.

Neue Bauvorhaben: Die steigende Nachfrage hat zu einem Anstieg neuer Bauvorhaben geführt. Viele Entwickler haben erkannt, dass es eine wachsende Nachfrage nach modernen, luxuriösen Immobilien gibt, die den Bedürfnissen internationaler Käufer entsprechen.

Chancen für Immobilienkäufer und -investoren

Die Entwicklung von internationalen Direktflugverbindungen nach Mallorca eröffnet Immobilienkäufern und -investoren eine Vielzahl von Möglichkeiten.

Hier sind einige Vorteile:

Wertsteigerung: Mit steigender Nachfrage und neuen Investitionen in die Infrastruktur der Insel können Immobilienkäufer auf langfristige Wertsteigerungen ihrer Immobilien setzen.

Mehr Auswahl: Die erhöhte Vielfalt der Kundschaft hat zu einem breiteren Angebot an Immobilien geführt.

Ob Sie nach einer Villa mit Meerblick, einem Stadthaus in Palma oder einer Luxus-Wohnung suchen, Sie finden mit großer Wahrscheinlichkeit die perfekte Immobilie für Ihre Bedürfnisse.

Vermietungsmöglichkeiten: Wenn Sie Ihre Immobilie auf Mallorca nicht das ganze Jahr über nutzen möchten, bieten sich durch die steigende Nachfrage nach Ferienunterkünften attraktive Vermietungsmöglichkeiten.

Fazit

Die Einführung von internationalen Direktflugverbindungen nach Mallorca hat zweifellos den Immobilienmarkt auf der Insel verändert. Mit steigender Nachfrage, neuen Bauvorhaben und einem breiteren Angebot an Immobilien stehen die Chancen für Käufer und Investoren besser denn je. Wenn Sie darüber nachdenken, in eine Immobilie auf Mallorca zu investieren oder eine Zweitwohnung zu erwerben, ist jetzt möglicherweise der richtige Zeitpunkt, um sich die verschiedenen Möglichkeiten genauer anzusehen.

Claus von Benz Immobilien steht Ihnen gerne zur Seite, um Ihre Fragen zu beantworten und Ihnen bei der Suche nach Ihrer Traumimmobilie auf Mallorca zu helfen. Die Zukunft des Immobilienmarktes auf der Insel sieht vielversprechend aus, und es ist an der Zeit, davon zu profitieren.

www.cvb.immo

Die Chancen für Käufer und Investoren stehen besser denn je.

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne beim Kauf Ihrer Traumimmobilie auf Mallorca.



Besuchen Sie uns
im Internet und
entdecken Sie Ihre
Traumimmobilie
auf **Mallorca**.



www.cvb.immo

Panoramablick auf Mallorca

Der atemberaubende Panoramablick von der Serra de Tramuntana auf Mallorca erstreckt sich auf das glitzernde Mittelmeer bis zum Horizont.

Finden Sie Ihre Mallorca Immobilie auf www.cvb.immo

Informationen für Immobilienkäufer

Wenn Sie planen, eine Immobilie in Spanien zu erwerben, gibt es einige wichtige Punkte, die Sie beachten sollten. Hier finden Sie eine übersichtliche Zusammenfassung der wichtigsten Informationen.

N.I.E.-Zertifikat

Für den Immobilienkauf ist ein gültiges N.I.E.-Zertifikat erforderlich. Die N.I.E.-Nummer („Número de Identificación para Extranjeros“) dient zur Identifikation bei Ämtern und anderen Dienstleistern. Diese Steuernummer für Ausländer ist eines der wichtigsten Dokumente für Mallorca-Fans, nicht nur beim Immobilienkauf.

Bewohnbarkeitsbescheinigung („Cédula de habitabilidad“)

Bestätigt die Bewohnbarkeit einer Immobilie.

Sollte alle 10 Jahre erneuert werden, besonders im Hinblick auf einen zukünftigen Wiederverkauf. Kein Muss, ist allerdings ratsam.

Bauliche Zertifikate

„Certificado de no infracción urbanística“: Bestätigt, dass keine Bauverstöße bei den Behörden gemeldet sind.

„Certificado de situación urbanística“: Gibt Auskunft über den Gesamtbestand der Immobilie. Nur der Eigentümer kann dieses Zertifikat beantragen.

Dokumente vom Verkäufer

Baugenehmigung, Bauprojekt und Baupläne sollten dem Käufer vorgelegt werden. Das Bewohnbarkeitszertifikat wird vom Architekten ausgestellt.

Ferienvermietungsobjekte

Käufer sollten die „DRIAT“ oder bzw. „ETV“ Lizenz erhalten.

Zahlungsbelege

Belege vom ATIB für Grundsteuer und Müllgebühr der letzten 4 Jahre sind erforderlich. Käufer zahlt diese Kosten anteilig im Verkaufsjahr.

Steuerliche Aspekte

Das Balearische Finanzamt (ATIB) ist zuständig für lokale Steuern, einschließlich KFZ-Steuer. Der Käufer zahlt die Grunderwerbssteuer, die sich nach dem Immobilienwert berechnet.

Bankkonto

Ein spanisches (!) Bankkonto ist notwendig für Abbuchungen von Nebenkosten, Steuern und anderen Gebühren.

Ummeldung von Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten müssen innerhalb von 7 Tagen nach dem Verkauf umgemeldet werden.

Rechtsberatung

Es wird empfohlen, einen in Spanien zugelassenen Anwalt für die Kaufabwicklung zu konsultieren.

Notariat und Gestoría

Das Notariat übernimmt die notarielle Kaufabwicklung. Eine Gestoría kann bei amtlichen Themen und manchmal auch bei der Steuerberatung helfen.

Grundbuch- und Katasteramt

Der Eigentümerwechsel muss beim Grundbuchamt eingetragen und beim Katasteramt registriert werden.

Art der Immobilie

Unterscheidung zwischen ländlichen und städtischen Immobilien ist wichtig wegen unterschiedlicher Bauvorschriften.

Bau einer Immobilie

Es wird empfohlen, einen Architekten mit spanischer Zulassung und lokale Baufirmen zu beauftragen.

Versicherung

Eine Versicherung für die erworbene Immobilie ist notwendig.

Weitere Dienstleistungen

Bei Bedarf können wir Käufern ein vertrauenswürdiges Innenarchitekturbüro vermitteln.

Der Kauf einer Immobilie in Spanien kann komplex sein, aber mit der richtigen Vorbereitung und Unterstützung kann der Prozess reibungslos verlaufen.

Wir helfen Ihnen bei Allem.

Besuchen Sie uns
im Internet. Wir ver-
kaufen Ihre Immo-
bilie auf **Mallorca**.



www.cvb.immo

ZU VERKAUFEN



CLAUS VON BENZ

REAL ESTATE
SILVER LUXURY & RESORTS



+34 601 984 841

Überlassen Sie den Verkauf dem Profi

Beim Verkauf Ihrer Immobilie kommt es nicht nur auf die seriöse Erfassung durch den Makler an, sondern immer auch auf den tatsächlichen (!) Verkauf zu einem für beide Seiten fairen Preis.

Finden Sie Ihre Mallorca Immobilie auf www.cvb.immo

Informationen für Immobilienverkäufer

Planen Sie den Verkauf einer Immobilie in Spanien? Hier erhalten Sie eine kompakte Übersicht über die entscheidenden Informationen.

Eigentümerschaft und Verkaufsberechtigung

Vor einem Immobilienverkauf wird die Eigentümerschaft („Tutelaridad“) ermittelt, um sicherzustellen, dass der Verkäufer rechtlich überhaupt befugt ist.

Identifikation und Dokumente

Ein gültiges N.I.E.-Zertifikat („Número de Identificación para Extranjeros“) ist für den Verkauf erforderlich.

Der Verkäufer muss den Energieausweis („Certificado de Eficiencia Energética“ oder „CEE“) beim Notartermin vorlegen.

Grundbuch- und Katasteramt

Beim „Registro de la Propiedad“ erhält der Verkäufer einen aktuellen Grundbuchauszug. Das „Catastro“ liefert dem Verkäufer katasterrelevante Informationen zur Immobilie.

Hypotheken

Die Austragung einer Hypothek aus dem Grundbuch obliegt dem Verkäufer. Bei bestehender Hypothek bereitet die Bank des Verkäufers die notwendigen Unterlagen vor.

Bewohnbarkeit und Bauzustand

Die „Cédula de habitabilidad“ bestätigt die Bewohnbarkeit einer Immobilie und muss alle 10 Jahre erneuert werden.

„Certificado de no infracción urbanística“ und „Certificado de situación urbanística“ informieren über Bauverstöße bzw. den baulichen Zustand der Immobilie.

Baugenehmigung („Licencia de obra“), Bauabnahme („Final de obra“) und Baupläne sollten dem Käufer, falls vorhanden, vorgelegt werden.

Hausgemeinschaft

Der Verkäufer muss schriftlich belegen, dass er keine Schulden bei der Hausgemeinschaft hat und über anstehende Arbeiten und Umlagen informieren.

Ferienvermietung

Bei Ferienobjekten muss der Verkäufer dem Käufer das „DRIAT“-Formular und das „ETV“-Schild übergeben.

Nebenkosten

Der Verkäufer sollte dem Käufer die letzten Rechnungen der Nebenkosten („suministros“) zur Verfügung stellen.

Steuern und Gebühren

Zahlungsbelege vom ATIB für „IBI“ und „tasa de basura“ der letzten 4 Jahre sind vorzulegen.

Der Verkäufer zahlt die Wertzuwachssteuer („Plusvalía“) und eventuell die Gewinnsteuer („Impuesto sobre las ganancias de capital“).

Bankangelegenheiten

Der Käufer benötigt ein spanisches Bankkonto („cuenta bancaria“) für alle anfallenden Kosten.

Rechtsberatung

Es wird empfohlen, dass der Verkäufer sich von einem in Spanien zugelassenen Anwalt („Abogado“) beraten lässt.

Notariat und Gestoría

Das Notariat („Notaría“) führt die notarielle Abwicklung durch und bietet oft auch die nachfolgende Abwicklung bei den Ämtern an. Eine Gestoría kann bei vielen amtlichen Themen helfen und manchmal auch Steuerberatung anbieten.

Steuerpflicht für Nichtresidente

Steuerpflicht für Nichtresidenten: Nichtresidente Verkäufer müssen eine Einkommenssteuer für Nichtansässige an das zentralspanische Finanzamt („Agencia Tributaria“ oder „AEAT“) abführen. WICHTIG: Dies übernimmt allerdings der Käufer für den Verkäufer mittels des „Modelo 211“, indem er den entsprechenden Steuerbetrag von der Kaufsumme abzieht und ihn direkt an das Finanzamt abführt. Die Abgabefrist für diese Steuererklärung beträgt maximal einen Monat nach Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde (Notarvertrag / Escritura).

Immobilienbewertung

Finden Sie heraus, was Ihre Mallorca-Immobilie wirklich wert ist

Sie besitzen eine Immobilie auf Mallorca und möchten wissen, welchen Wert sie auf dem aktuellen Markt hat? Oder planen Sie vielleicht einen Kauf und möchten sicherstellen, dass Sie den richtigen Preis zahlen? Unsere innovative und einzigartige Immobilienbewertungsmethode kann Ihnen helfen!

Warum unser Bewertungsmethode nutzen?

Präzise Schätzungen: Basierend auf aktuellen Marktdaten und tiefem lokalen Wissen bietet unser Methode eine genaue Schätzung des Wertes Ihrer Immobilie.

Einfach für Sie: Geben Sie bitte die Details Ihrer Immobilie ein, wir werden dann anhand Ihrer Angaben und unserer Bewertungsmethode den Wert Ihrer Immobilie berechnen.

Kostenlos & Unverbindlich: Unser Service ist für Sie völlig kostenlos und ohne jegliche Verpflichtung. Es ist unser Ziel, Ihnen transparente und wertvolle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Persönliche Beratung: Durch das Absenden Ihrer Angaben erhalten Sie nicht nur eine Bewertung, sondern auch die Möglichkeit, von unserem Expertenteam kontaktiert zu werden, das Ihnen bei weiteren Schritten helfen kann.

So funktioniert's:

Daten eingeben: Füllen Sie die erforderlichen Informationen zur entsprechenden Immobilie aus.

Bewertung erhalten: Wir lassen Ihnen zeitnah unsere Schätzung zukommen.

Expertenberatung (optional): Wenn Sie möchten, können Sie sich für eine detaillierte Beratung mit einem unserer Immobilienexperten in Verbindung setzen.

Nutzen Sie die Gelegenheit!

Egal, ob Sie verkaufen, kaufen oder einfach nur neugierig sind - unser Immobilienbewertungsmethode bietet Ihnen wertvolle Einblicke in den Wert Ihrer Immobilie auf Mallorca. Lassen Sie diese Chance nicht ungenutzt und entdecken Sie das Potenzial Ihrer Immobilie noch heute!



Jetzt starten und den wahren Wert Ihrer Mallorca-Immobilie entdecken!

Gutachter für Immobilien auf Mallorca

Warum sie unverzichtbar sind und wie wir als Immobilienagentur vermitteln.

Mallorca, die größte Insel der Balearen, ist seit Jahrzehnten ein beliebtes Ziel für Immobilieninvestoren und Hauskäufer. Die malerischen Strände, das angenehme Klima und die reiche Kultur ziehen Menschen aus aller Welt an. Doch beim Kauf einer Immobilie auf Mallorca ist es unerlässlich, einen kompetenten Gutachter an seiner Seite zu haben. In diesem Artikel erfahren Sie, warum ein Gutachter so wichtig ist und wie wir als Immobilienagentur bei der Vermittlung helfen.

Warum ist ein Gutachter für Immobilien auf Mallorca so wichtig?

Objektive Bewertung

Ein Gutachter bietet eine objektive Einschätzung des Marktwerts einer Immobilie. Dies schützt Käufer vor überhöhten Preisen und gibt ihnen Sicherheit bei der Investition.

Technische Expertise

Mallorca hat eine Vielzahl von Immobilientypen, von historischen Fincas bis zu modernen Villen. Ein Gutachter hat das technische Know-how, um den Zustand und die Qualität der Bausubstanz zu beurteilen.

Rechtliche Sicherheit

Ein Gutachter kann potenzielle rechtliche Fallstricke identifizieren, wie z.B. fehlende Baugenehmigungen oder Grundstücksstreitigkeiten.

Lokales Marktverständnis

Ein lokaler Gutachter versteht den Immobilienmarkt auf Mallorca und kann Käufern helfen, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zu erzielen.

Fazit

Der Kauf einer Immobilie auf Mallorca ist eine bedeutende Investition. Ein Gutachter bietet nicht nur Sicherheit, sondern auch Frieden und Vertrauen im Kaufprozess. Als Ihre vertrauenswürdige Immobilienagentur auf Mallorca sind wir stolz darauf, Sie durch diesen Prozess zu führen und Ihnen die besten Gutachter zur Seite zu stellen. Mit unserer Hilfe können Sie sicher sein, dass Ihr Immobilienkauf auf Mallorca reibungslos und erfolgreich verläuft.

Wie wir als Immobilienagentur bei der Vermittlung von Gutachtern helfen

Als erfahrene Immobilienagentur auf Mallorca haben wir ein tiefes Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden. Daher bieten wir folgende Dienstleistungen an:

Ausgewählte Experten

Wir arbeiten mit einem Netzwerk von renommierten Gutachtern zusammen, die nach strengen Kriterien ausgewählt wurden.

Nahtlose Integration

Unsere Kunden müssen sich nicht um die Organisation und Koordination mit dem Gutachter kümmern. Wir übernehmen diesen Prozess von Anfang bis Ende.

Transparente Kommunikation

Wir sorgen dafür, dass unsere Kunden stets über den Fortschritt und die Ergebnisse des Gutachtens informiert sind.

Nachbetreuung

Auch nach Abschluss des Gutachtens stehen wir unseren Kunden zur Seite und helfen bei eventuellen Fragen oder Unklarheiten.

Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.

Residencia y Empadronamiento

Schlüssel zur Autoanmeldung auf Mallorca

Mallorca, ein Juwel im Mittelmeer, zieht jedes Jahr Tausende von Menschen an, die sich entweder dauerhaft niederlassen oder einen Zweitwohnsitz auf der Insel suchen. Wenn Sie zu diesen Menschen gehören und planen, ein Auto auf der Insel anzumelden, gibt es einige wichtige Schritte, die Sie beachten sollten: die Beantragung der Residencia und das Empadronamiento. In diesem Artikel werden wir diese beiden Konzepte und ihre Bedeutung für die Autoanmeldung auf Mallorca erläutern.



Mit der richtigen Vorbereitung verläuft der Prozess reibungslos.

Sprechen Sie uns an, wir haben die besten Dienstleistungspartner für Sie.



Residencia: Was ist das und warum ist es wichtig?

Die Residencia ist im Grunde genommen eine Art Aufenthaltsgenehmigung, die bestätigt, dass Sie ganz offiziell auf den Balearen wohnen und dort steuerlich veranlagt werden! Wenn Sie planen, länger als drei Monate auf Mallorca zu bleiben, ist es möglicherweise sinnvoll, diese Genehmigung zu beantragen. Es ist jedoch äußerst ratsam, vor dieser Entscheidung eine steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Im bisherigen Heimatland und auch in Spanien.

Empadronamiento: Einwohnermeldeamt

Das Empadronamiento ist im Wesentlichen eine Registrierung bei der örtlichen Gemeinde, die bestätigt, dass Sie in einer bestimmten Gemeinde wohnen. Dieser Schritt ist nicht nur für die Autoanmeldung wichtig, sondern auch für andere administrative Prozesse, wie z.B. die Anmeldung bei einem Gesundheitszentrum.

Autoanmeldung auf Mallorca

Wenn Sie ein Auto auf Mallorca anmelden möchten, müssen Sie sowohl die Residencia als auch das Empadronamiento vorlegen. Diese Dokumente bestätigen, dass Sie ein Einwohner der Insel sind und dass Sie berechtigt sind, ein Fahrzeug dort anzumelden. Darüber hinaus müssen Sie auch den Kaufvertrag des Fahrzeugs, den ITV-Bericht (falls das Fahrzeug gebraucht ist) und eine Versicherungsbestätigung vorlegen.

Tipps und Tricks

Zeitpunkt: Beantragen Sie die Residencia und das Empadronamiento so früh wie möglich, um Verzögerungen bei der Autoanmeldung zu vermeiden.

Dokumente: Stellen Sie sicher, dass Sie alle erforderlichen Dokumente dabei haben, wenn Sie die Residencia und das Empadronamiento beantragen. Dies wird den Prozess beschleunigen.

Beratung: Es kann hilfreich sein, sich von einem Anwalt oder einer Beratungsstelle beraten zu lassen, um sicherzustellen, dass Sie alle Schritte korrekt durchführen.

Fazit

Die Beantragung der Residencia und des Empadronamiento kann zunächst kompliziert erscheinen, ist jedoch ein unerlässlicher Schritt, wenn Sie ein Auto auf Mallorca anmelden möchten. Mit der richtigen Vorbereitung und den notwendigen Dokumenten wird der Prozess reibungslos verlaufen, und Sie können die Freiheit genießen, mit Ihrem eigenen Fahrzeug die Schönheit der Insel zu erkunden.

Wenn Sie planen, länger als drei Monate auf Mallorca zu bleiben, ist es ratsam, diese Genehmigung zu beantragen.



Militärerlaubnis für Nicht-EU-Bürger

Als Voraussetzung für Kauf von Rústico-Immobilien auf Mallorca

Mallorca, die größte Insel der Balearen, ist bekannt für ihre atemberaubenden Strände, ihr pulsierendes Nachtleben und ihre reiche Kultur. Doch abseits der touristischen Pfade gibt es eine besondere Art von Immobilie, die Rústico-Immobilien, die in ländlichen Gebieten der Insel liegen. Der Kauf dieser Immobilien erfordert jedoch für Nicht-EU-Bürger eine besondere Genehmigung: die Militärerlaubnis.

Was ist die Militärerlaubnis?

Die Militärerlaubnis ist eine offizielle Genehmigung, die von der spanischen Armee ausgestellt wird. Sie bestätigt, dass der Käufer (Nicht-EU-Bürger) keine Bedrohung für die nationale Sicherheit darstellt. Diese Erlaubnis ist notwendig, da viele Rústico-Immobilien in strategisch wichtigen Gebieten liegen, die von militärischem Interesse sind.

Warum ist dieses Erlaubnis erforderlich?

Mallorca hat eine lange Geschichte militärischer Präsenz, und viele der Rústico-Immobilien liegen in der Nähe von Militärbasen oder anderen strategischen Punkten. Um sicherzustellen, dass diese Gebiete nicht in die Hände von Personen fallen, die eine Bedrohung für die nationale Sicherheit darstellen könnten, wurde die Militärerlaubnis eingeführt.

Wie erhält man die Militärerlaubnis?

Der Prozess zur Erlangung der Militärerlaubnis kann zwischen 2 und 4 Monaten dauern. Hier sind die Schritte, die Sie befolgen müssen:

Antragstellung: Der erste Schritt ist die Einreichung eines Antrags bei der



zuständigen Militärbehörde. Dieser Antrag muss persönliche Informationen, einen Grund für den Kauf der Immobilie und andere relevante Details enthalten.

Überprüfung: Nachdem der Antrag eingereicht wurde, wird er von der Militärbehörde überprüft. Dies kann einige Wochen dauern.

Genehmigung: Wenn die Überprüfung abgeschlossen ist und keine Bedenken bestehen, wird die Militärerlaubnis ausgestellt.

Fazit

Der Kauf von Rústico-Immobilien auf Mallorca kann eine lohnende Investition sein, erfordert jedoch eine zusätzliche Genehmigung in Form der Militärerlaubnis. Dieser Prozess kann zwar zeitaufwändig sein, ist jedoch notwendig, um die nationale Sicherheit zu gewährleisten. Wenn Sie als Nicht-EU-Bürger daran denken, eine Rústico-Immobilie zu kaufen, sollten Sie diesen zusätzlichen Schritt in Ihre Planung einbeziehen.

Das Goldene Visum für Nicht-EU-Bürger

Ein Tor zu Spanien

Das Goldene Visum, auch bekannt als „Investorenvisum“, ist eine Initiative der spanischen Regierung, um ausländische Investitionen im Immobiliensektor zu fördern. Es bietet Nicht-EU-Bürgern, die in Spanien Immobilien im Wert von mindestens 500.000 Euro kaufen, die Möglichkeit, eine Aufenthaltsgenehmigung zu erhalten. Aber was genau bedeutet das und welche Vorteile bringt es mit sich?

Was ist das Goldene Visum?

Das Goldene Visum ist eine spezielle Art von Aufenthaltsgenehmigung, die Nicht-EU-Bürgern gewährt wird, die in Spanien erhebliche Investitionen tätigen. Die bekannteste und am häufigsten genutzte Methode, dieses Visum zu erhalten, ist der Kauf von Immobilien im Wert von mindestens 500.000 Euro. Es gibt jedoch auch andere Investitionsmöglichkeiten, wie z.B. den Kauf von Staatsanleihen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Vorteile des Goldenen Visums

Aufenthalt in Spanien

Inhaber des Goldenen Visums und ihre Familienmitglieder können in Spanien leben und arbeiten, ohne ständig ein Visum beantragen zu müssen.

Freizügigkeit in der Schengen-Zone

Das Goldene Visum ermöglicht es, nicht nur in Spanien, sondern in allen Schengen-Ländern zu reisen, was es zu einem wertvollen Dokument für Geschäftsleute und Reiseliebhaber macht.

Keine Pflicht zum ständigen Wohnsitz

Obwohl man das Recht hat, in Spanien zu leben, gibt es keine Pflicht, dies auch zu tun. Das bedeutet, dass man die Immobilie als Ferienhaus nutzen oder vermieten kann, ohne ständig im Land präsent zu sein.

Möglichkeit zur Verlängerung

Das Goldene Visum wird zunächst für zwei Jahre gewährt, kann aber verlängert werden, solange die Investition bestehen bleibt.

Anforderungen und Prozess

Um das Goldene Visum zu beantragen, müssen Investoren:

- » Eine Immobilie im Wert von **mindestens 500.000 Euro** kaufen.
- » Eine **spanische Steuernummer (NIE)** besitzen.
- » Einen gültigen Reisepass und andere notwendige Dokumente vorlegen.
- » Nachweisen, dass sie über **ausreichende finanzielle Mittel** verfügen, um sich und ihre Familie in Spanien zu versorgen.
- » Eine **Krankenversicherung** abschließen, die in Spanien gültig ist.

Fazit

Das Goldene Visum ist eine hervorragende Möglichkeit für Nicht-EU-Bürger, von den Vorteilen eines Lebens in Spanien zu profitieren und gleichzeitig in den spanischen Immobilienmarkt zu investieren. Es bietet eine Win-Win-Situation für Investoren und die spanische Wirtschaft und öffnet die Türen zu einem Leben voller Möglichkeiten unter der Mittelmeersonne.



Autoanmeldung und Vorführung beim ITV

Ein Leitfaden

Mallorca, die größte der Baleareninseln, ist ein beliebtes Ziel für viele, die sich entscheiden, dauerhaft umzuziehen oder einen Zweitwohnsitz zu haben. Wenn Sie planen, Ihr Auto mitzubringen oder auf der Insel ein Auto zu kaufen, ist es wichtig, sich über den Prozess der Autoanmeldung zu informieren. Hier ist ein kurzer Überblick über das, was Sie wissen müssen:

Warum ein Auto auf Mallorca anmelden?

Wer auf Mallorca angemeldet ist, darf nur mit Fahrzeugen fahren, die ein spanisches Nummernschild besitzen. Nichtbeachtung kann zu hohen Strafen führen und das Fahrzeug könnte bis zur Ummeldung stillgelegt werden. Nichtresidenten, die ihre Steuern nicht in Spanien bezahlen, dürfen zwar mit ausländischen Kennzeichen fahren. Es ist jedoch wichtig, eine ins Spanisch übersetzte und beglaubigte Wohnsitzbescheinigung Ihres Finanzamtes des jeweiligen Landes vorzulegen.

Der Prozess der Autoanmeldung

Beschaffung des „Certificado de características“: Dieses Zertifikat wird vom Kfz-Händler oder einer autorisierten Kfz-Werkstatt anhand des Kfz-Briefes/EU-Konformitätsbescheinigung ausgestellt.

Technische Abnahme: Ihr Auto muss vom spanischen TÜV (Inspección Técnica de Vehículos) geprüft werden.

Steuern: Sie müssen die Anmeldesteuer für eingeführte Fahrzeuge beim Finanzamt „Agencia Tributaria“ (im Volksmund auch „Hacienda“ genannt) und die Kfz-Steuer (Impuesto Municipal) bezahlen.

Endgültige Zulassung: Nachdem alle oben genannten Schritte abgeschlossen sind, können Sie Ihr Auto bei der spanischen Verkehrsbehörde DGT „Dirección General de Tráfico“ (kurz „Tráfico“) anmelden.

Dienstleister für die Autoanmeldung

Es gibt mehrere Dienstleister auf Mallorca, die Ihnen bei der Autoanmeldung helfen können. Wir helfen Ihnen gerne den für Sie passenden Ansprechpartner zu finden. Sprechen Sie uns gerne an.



Tipps und Tricks

- » Wenn Sie Resident sind, sollten Sie Ihr Auto so schnell wie möglich ummelden, um Strafen zu vermeiden.
- » Für Nicht-Residente ist es ratsam, eine deutsch/spanische Bescheinigung des deutschen Finanzamtes im Fahrzeug bereitzuhalten.
- » Wenn Sie sich den Papier- und Behördenkram sparen möchten, können Sie die Dienste einer Gestoría in Anspruch nehmen, die sich auf die Ummeldung von Fahrzeugen spezialisiert hat.

Die Autoummeldung auf Mallorca ist ein langwieriger Prozess (dauert meist bis zu 3 Monate) und mag zunächst kompliziert erscheinen, doch mit der richtigen Vorbereitung und Unterstützung kann der Prozess reibungslos verlaufen.

Es ist immer ratsam, sich im Voraus zu informieren und bei Bedarf professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Das Vorführen von Autos bei der ITV (spanischer TÜV) auf Mallorca

Die ITV (Inspección Técnica de Vehículos) ist das spanische Äquivalent zum TÜV in Deutschland. Es handelt sich um eine technische Überprüfung, die alle Fahrzeuge in Spanien regelmäßig durchlaufen müssen, um sicherzustellen, dass sie den technischen und umweltbezogenen Anforderungen entsprechen. Wenn Sie auf Mallorca leben oder Ihr Fahrzeug dorthin bringen möchten, ist es wichtig, sich mit dem ITV-Prozess vertraut zu machen. Hier ist ein detaillierter Leitfaden:

Warum ist die ITV wichtig?

Die ITV stellt sicher, dass Ihr Fahrzeug sicher und umweltfreundlich ist. Ein bestandener ITV-Test bestätigt, dass Ihr Fahrzeug den spanischen Standards entspricht und auf öffentlichen Straßen gefahren werden darf.

Wie oft muss ich mein Auto vorführen?

Die Häufigkeit der ITV-Prüfungen hängt vom Alter und Typ des Fahrzeugs ab. In der Regel müssen Neuwagen nach den ersten vier Jahren zur ITV, danach alle zwei Jahre bis zum Alter von zehn Jahren und danach jährlich.

Was wird bei der ITV überprüft?

Die ITV überprüft verschiedene Aspekte Ihres Fahrzeugs, darunter die Bremsen, Karosserie, Spiegel, Türen, Sicherheitsgurte, Hupe, Beleuchtung, Signalisierung und Reifen. Es ist wichtig, dass Ihr Fahrzeug in gutem Zustand ist und alle Vorschriften erfüllt, bevor Sie zur ITV gehen.

Wer auf Mallorca angemeldet ist, darf nur mit Fahrzeugen fahren, die ein spanisches Nummernschild besitzen.

Standorte der ITV auf Mallorca

Es gibt mehrere ITV-Stationen auf Mallorca, darunter:

- » Palma I (Polígono Son Castelló)
- » Palma II (Can Pastilla)
- » Calvià (Magaluf)
- » Inca
- » Manacor

Für detaillierte Informationen zu den genauen Standorten und Öffnungszeiten können Sie die offizielle ITV-Website besuchen.

Tipps für eine erfolgreiche ITV-Prüfung

- » Stellen Sie sicher, dass alle Lichter und Signale funktionieren.
- » Überprüfen Sie den Zustand Ihrer Reifen.
- » Stellen Sie sicher, dass keine Flüssigkeiten auslaufen.
- » Bringen Sie alle erforderlichen Dokumente mit, einschließlich des Fahrzeugscheins und des letzten ITV-Berichts.
- » Es wird empfohlen, vor dem ITV-Termin einen Mechaniker zu konsultieren, um sicherzustellen, dass Ihr Fahrzeug in bestem Zustand ist.
- » Soweit Ihr Fahrzeug alle Voraussetzungen der Fahrtüchtigkeit gemäß den Vorgaben der spanischen Behörden erfüllt, kann die Terminierung und die Vorabzahlung der ITV-Gebühr vorgenommen werden.

Zusammenfassung

Die ITV ist ein wichtiger Prozess für alle Fahrzeugbesitzer auf Mallorca. Es stellt sicher, dass Ihr Fahrzeug sicher und umweltfreundlich ist. Indem Sie sich im Voraus vorbereiten und sicherstellen, dass Ihr Fahrzeug alle Anforderungen erfüllt, können Sie den ITV-Test problemlos bestehen. Es ist auch ratsam, regelmäßige Wartungen durchzuführen, um sicherzustellen, dass Ihr Fahrzeug immer in bestem Zustand ist.

Mallorca Insights

Herzlich willkommen bei unseren „Mallorca Insights“
Ihrer Informationsquelle für alles rund um die bezaubernde Insel Mallorca!



**Alles rund um die
bezaubernde Insel
Mallorca.**

Die mediterane Oase im Herzen des Mittelmeers

Tauchen Sie ein in die Vielfalt und Schönheit dieser mediterranen Oase im Herzen des Mittelmeers. Unser Ziel ist es, Ihnen wertvolle Einblicke in die verschiedenen Facetten dieser Insel zu bieten, sei es als Urlaubsziel, für Ihren dauerhaften Wohnsitz oder für geschäftliche Interessen.

Mallorca hat weitaus mehr zu bieten als nur traumhafte Strände und kristallklares Wasser. Auf unserer Webseite können Sie sich ausführlich über eine breite Palette von Themen informieren, die Ihren

Wir laden Sie herzlich ein, sich weiter auf unserer Webseite umzusehen, um Mallorca in seiner ganzen Vielfalt zu entdecken.

Ganz gleich, ob Sie ein erfahrener Mallorca-Reisender sind oder gerade erst Ihre ersten Schritte auf dieser zauberhaften Insel unternehmen – „Mallorca Insights“ steht Ihnen mit nützlichen Informationen und Insider-Tipps zur Seite, um Ihre Zeit auf Mallorca unvergesslich zu gestalten.



Aufenthalt oder Ihr Leben auf dieser faszinierenden Insel bereichern können.

Egal, ob Sie ein Golfenthusiast sind und die besten Golfplätze auf Mallorca erkunden möchten, die Schönheit der Yachthäfen und Segelmöglichkeiten bewundern, historische Kulturstätten und charmante Dörfer entdecken oder Informationen zur Residenz auf Mallorca und zur Autoummeldung benötigen – bei uns finden Sie fundierte Informationen und praktische Ratschläge, um Ihr Mallorca-Erlebnis zu optimieren.

Auf den folgenden Seiten finden Sie folgende Themen:

Die Schönsten Yachthäfen
Die schönsten Golfplätze
Kunst- und Kulturstätten
Wandern auf Mallorca
Radfahren auf Mallorca
Yoga, Massage und Wellness
Traumziel für Segler
Exotische Wassersportarten

Die schönsten Yachthäfen auf Mallorca

Luxus, Natur und mediterranes Flair

Mallorca, die Perle der Balearen, ist nicht nur für ihre atemberaubenden Strände und malerischen Dörfer bekannt, sondern auch für ihre erstklassigen Yachthäfen. Diese Häfen sind nicht nur Anlaufpunkte für Segler und Yachtbesitzer, sondern bieten auch eine Vielzahl von Dienstleistungen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Hier stellen wir Ihnen einige der schönsten Yachthäfen Mallorcas vor:

1. Puerto Portals

Einer der luxuriösesten Yachthäfen des Mittelmeers, Puerto Portals, ist ein Magnet für die Reichen und Berühmten. Mit über 600 Liegeplätzen, erstklassigen Restaurants und Boutiquen ist dieser Hafen ein Muss für jeden Besucher.

2. Marina de Palma

Im Herzen der Hauptstadt gelegen, ist die Marina de Palma ein lebhafter Hafen mit einer beeindruckenden Flotte von Superyachten. Die Marina ist umgeben von einer Vielzahl von Bars, Restaurants und Geschäften, die für ein pulsierendes Nachtleben sorgen.

3. Port d'Andratx

Dieser malerische Hafen im Südwesten der Insel ist von beeindruckenden Bergen umgeben und bietet einen atemberaubenden Blick auf das Mittelmeer. Port d'Andratx ist bekannt für seine entspannte Atmosphäre und seine exquisiten Fischrestaurants.

4. Port de Sóller

Eingebettet in eine wunderschöne Bucht an der Westküste Mallorcas, ist Port de Sóller ein historischer Hafen mit einem charmanten Dorfcharakter. Der Hafen ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die nahegelegene Serra de Tramuntana.

5. Port Adriano

Entworfen vom berühmten Architekten Philippe Starck, ist Port Adriano ein moderner Yachthafen mit erstklassigen Einrichtungen. Neben den beeindruckenden Yachten bietet der Hafen auch eine Auswahl an Luxusgeschäften und Restaurants.

6. Cala d'Or Marina

Im Südosten der Insel gelegen, ist die Cala d'Or Marina von malerischen Buchten und kristallklarem Wasser umgeben. Der Hafen bietet eine entspannte Atmosphäre und ist ein beliebter Ankerplatz für Segler.



7. Club Náutico Santa Ponça

Dieser Hafen liegt an der Südwestküste und bietet über 500 Liegeplätze. Mit seiner Nähe zu einigen der besten Strände der Insel und einer lebhaften Umgebung ist er besonders bei Familien beliebt.

8. Port de Pollença

Im Norden der Insel gelegen, bietet dieser Hafen eine atemberaubende Kulisse mit dem Tramuntana-Gebirge im Hintergrund. Es ist ein ruhiger und malerischer Ort, ideal für diejenigen, die Entspannung suchen.

9. Port de Alcúdia

Dieser moderne Yachthafen bietet über 700 Liegeplätze und eine Vielzahl von Dienstleistungen. Er liegt in der Nähe des lebhaften Ferienortes Alcúdia mit seinen Stränden und historischen Sehenswürdigkeiten.

10. Club Náutico de Cala Gamba

Ein kleinerer, aber charmanter Hafen in der Nähe von Palma. Er ist bekannt für seine Fischrestaurants und die entspannte Atmosphäre.

11. Port de Sa Ràpita

Gelegen an der Südküste, ist dieser Hafen ein Tor zum beeindruckenden Strand Es Trenc. Es ist ein ruhiger Ort, ideal für Naturliebhaber.

12. Port de Cala Ratjada

Dieser Hafen im Nordosten der Insel ist ein beliebter Ankerplatz für Segler, die die umliegenden Buchten und Strände erkunden möchten.

13. Port de Can Pastilla

Nur wenige Minuten vom Flughafen Palma entfernt, ist dieser Hafen ein beliebter Ort für Wassersportler und bietet eine lebendige Atmosphäre.

14. Port de Colònia de Sant Jordi

Dieser Hafen ist der Ausgangspunkt für Bootsfahrten zur nahegelegenen Insel Cabrera, einem Nationalpark mit unberührter Natur.

15. Port de Cala Figuera

Ein traditioneller Fischerhafen, der seinen ursprünglichen Charme bewahrt hat. Hier können Besucher das authentische Mallorca erleben.

16. Club Náutico El Arenal

Gelegen in der Bucht von Palma, ist dieser Hafen bekannt für seine Segelschule und die jährlichen Regatten, die hier stattfinden.

Fazit

Mallorca bietet eine beeindruckende Vielfalt an Yachthäfen, die sowohl den Bedürfnissen von Seglern als auch von Besuchern gerecht werden. Von luxuriösen Einrichtungen bis hin zu traditionellen Fischerhäfen – die Insel hat für jeden etwas zu bieten.

Es ist kein Wunder, dass Mallorca als eines der besten Segelziele im Mittelmeer gilt.

Die schönsten Golfplätze auf Mallorca**Ein Paradies für Golfliebhaber**

Mallorca, oft als die „Perle des Mittelmeers“ bezeichnet, ist nicht nur ein Paradies für Strandliebhaber und Segler, sondern auch für Golfer. Mit einer beeindruckenden Auswahl an erstklassigen Golfplätzen, die von malerischen Berglandschaften bis hin zu atemberaubenden Küstenlinien reichen, bietet die Insel ideale Bedingungen für Golfer aller Spielstärken. Hier sind zehn der schönsten Golfplätze Mallorcas, die Sie nicht verpassen sollten:

1. Golf Son Vida

Eingebettet in die Hügel oberhalb von Palma, ist Golf Son Vida der älteste Golfplatz der Insel und bietet eine spektakuläre Aussicht auf die Bucht von Palma.

2. Alcanada Golf Club

Direkt am Meer gelegen, bietet dieser Platz beeindruckende Ausblicke auf die Bucht von Alcúdia und den Leuchtturm von Alcanada.

3. Golf de Andratx

In der malerischen Umgebung von Camp de Mar gelegen, bietet dieser Platz eine anspruchsvolle Runde mit spektakulären Aussichten.

4. Pula Golf Resort

Im Nordosten der Insel gelegen, ist dieser Platz bekannt für seine herausfordernden Fairways und das jährliche European Tour Event.

**5. Golf Santa Ponsa**

Mit drei Kursen, die sich über eine weitläufige Landschaft erstrecken, bietet Santa Ponsa eine Vielzahl von Herausforderungen für Golfer aller Spielstärken.

6. Golf Park Puntiró

Entworfen von Jack Nicklaus, bietet dieser Platz eine Mischung aus technischen Löchern und spektakulären Aussichten.

7. Son Muntaner Golf

Teil des Arabella Golf Resorts, ist dieser Platz bekannt für seine makellosen Fairways und anspruchsvollen Greens.

8. Golf Son Gual

Oft als der beste Golfplatz auf Mallorca bezeichnet, bietet Son Gual eine perfekte Mischung aus Herausforderung und Schönheit.

... mehr >

9. Vall d'Or Golf

Mit Blick auf die Bucht von Portocolom, bietet dieser Platz eine abwechslungsreiche Runde mit einer Kombination aus Berg- und Meerblick.

10. Capdepera Golf

Eingebettet in ein Tal im Nordosten der Insel, bietet dieser ruhige Platz eine entspannte Runde inmitten der Natur.

11. Golf Maioris

In der Nähe von Llucmajor gelegen, bietet dieser Platz eine Kombination aus Pinienwäldern und natürlichen Seen, die eine malerische und herausfordernde Runde garantieren.

12. Son Quint Golf

Ein weiteres Juwel des Arabella Golf Resorts, Son Quint, ist bekannt für seine offenen Fairways und großen Greens, die einen schnellen Spielverlauf ermöglichen.

13. Son Antem Golf Resort

Mit zwei 18-Loch-Plätzen, Ost und West, bietet dieses Resort eine Vielzahl von Herausforderungen inmitten einer mediterranen Landschaft.

14. Real Golf de Bendinat

Kompakt und hügelig, bietet dieser Platz eine schnelle Runde mit beeindruckenden Ausblicken auf das Meer und die umliegenden Berge.

15. Golf de Poniente

Nur wenige Minuten von Magaluf entfernt, bietet dieser Platz eine abwechslungsreiche Runde mit vielen Wasserhindernissen.

16. Golf Canyamel

Mit natürlichen Höhlen und einem alten Steinhaus direkt auf dem Platz bietet Canyamel ein einzigartiges Golferlebnis.

17. Golf Pollensa

Mit Blick auf die Serra de Tramuntana und die Bucht von Pollença bietet dieser 9-Loch-Platz eine schnelle und unterhaltsame Runde.

18. Golf Alcanada

Direkt am Meer gelegen, bietet dieser Platz beeindruckende Ausblicke und ist besonders bei erfahrenen Golfern beliebt.

19. Golf Son Termens

Etwas abseits der Touristenpfade bietet dieser hügelige Platz eine Herausforderung inmitten einer unberührten Landschaft.

20. Golf de T Golf & Country Club

Einer der ältesten Plätze auf Mallorca, dieser Platz bietet breite Fairways und ist umgeben von einer Vielzahl von einheimischen Bäumen und Pflanzen.

Fazit



Mallorcas Golfplätze sind so vielfältig wie die Landschaft der Insel selbst. Von Küstenplätzen bis hin zu Bergkulissen, von modernen Designs bis hin zu traditionellen Layouts – die Insel bietet ein Golferlebnis für jeden Geschmack.

Mit insgesamt 20 erstklassigen Plätzen, die hier von uns vorgestellt wurden, hat Mallorca zweifellos eines der besten Golfangebote im Mittelmeerraum.

Kunst- und Kulturstätten auf Mallorca

Die TOP 20

Mallorca, bekannt für seine atemberaubenden Strände und lebhaften Resorts, ist auch ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Insel beherbergt eine beeindruckende Anzahl von Galerien, Museen und Theatern, die ein breites Spektrum an kulturellen Erlebnissen bieten. Hier sind die Top 20 Kunst- und Kulturstätten, die Sie bei Ihrem nächsten Besuch auf Mallorca nicht verpassen sollten:



1. Es Baluard Museu d'Art Modern i Contemporani de Palma

Ein modernes Kunstzentrum in Palma, das Werke von Künstlern wie Picasso und Miró zeigt.

2. Fundació Pilar i Joan Miró

Ein Museum gewidmet dem berühmten spanischen Künstler Joan Miró, mit einer beeindruckenden Sammlung seiner Werke.

3. Museu Fundación Juan March

Ein Museum in Palma, das eine beeindruckende Sammlung spanischer zeitgenössischer Kunst beherbergt.

4. Teatre Principal

Das Haupttheater von Palma, das eine Vielzahl von Aufführungen, von Opern bis zu Balletten, bietet.

5. Casa Museu J. Torrents Lladó

Ein charmantes Museum in einem alten Herrenhaus, das die Werke des Künstlers Joaquim Torrents Lladó zeigt.

6. Galería Maior

Eine führende Galerie für zeitgenössische Kunst in Palma, die Werke von nationalen und internationalen Künstlern zeigt.

7. Museu de Mallorca

Ein umfassendes Museum, das die Geschichte und Kultur Mallorcas von der Vorgeschichte bis zur Gegenwart zeigt.

8. Castell de Bellver

Ein historisches Schloss, das auch ein Museum beherbergt, das die Geschichte von Palma zeigt.

9. CCA Andratx

Ein Kunstzentrum in Andratx, das sowohl lokale als auch internationale zeitgenössische Kunst zeigt.

10. Sa Nostra Sala

Eine Galerie in Palma, die sich auf zeitgenössische Kunstwerke von Künstlern der Balearen konzentriert.

11. Teatre Xesc Forteza

Ein beliebtes Theater in Palma, das eine Vielzahl von Aufführungen, von Dramen bis zu Musicals, bietet.

12. Galería Pelaires

Eine der ältesten Galerien in Palma, die sich auf moderne und zeitgenössische Kunst spezialisiert hat.

13. Museu Krekovic

Ein Museum, das die Werke des Künstlers Kristian Krekovic zeigt, bekannt für seine Porträts der spanischen Königsfamilie.

14. Sala Dante

Ein Kulturzentrum und Theater, das eine Vielzahl von Aufführungen und Veranstaltungen bietet.

15. Museu Sa Bassa Blanca

Ein Museum in Alcúdia, das eine beeindruckende Sammlung von Skulpturen und Gemälden beherbergt.

16. Galería Horrach Moyà

Eine Galerie in Palma, die sich auf zeitgenössische Kunstwerke von aufstrebenden Künstlern konzentriert.

17. Museu del Calçat i la Indumentària

Ein Museum in Inca, das die Geschichte der Schuhherstellung und Mode auf Mallorca zeigt.

18. Auditorium de Palma

Ein modernes Kulturzentrum, das Konzerte, Theateraufführungen und andere Veranstaltungen bietet.

19. Galería Sailer

Eine Galerie in Palma, die sich auf Werke von Künstlern der Balearen und anderen spanischen Regionen konzentriert.

20. Teatre de Lloseta

Ein historisches Theater in Lloseta, das eine Vielzahl von Aufführungen von lokalen und nationalen Künstlern bietet.

Fazit



Mallorca ist nicht nur ein Reiseziel für Sonne und Strand, sondern auch ein Zentrum für Kunst und Kultur. Von beeindruckenden Museen bis zu lebhaften Theatern bietet die Insel eine Fülle von kulturellen Erlebnissen, die jeden Kunst- und Kulturliebhaber begeistern werden. Bei Ihrem nächsten Besuch auf Mallorca sollten Sie unbedingt einige dieser Kunst- und Kulturstätten besuchen.

Natürlich ist diese Auswahl bei weitem nicht vollständig. Mallorca hat noch viele weitere beeindruckende Kunst- und Kulturstätten zu bieten, die darauf warten, entdeckt zu werden. Jeder Besucher wird sicherlich seine eigenen Favoriten finden und neue kulturelle Schätze auf der Insel entdecken.

Wandern auf Mallorca

Entdecken Sie die verborgenen Schätze der Insel

Mallorca, bekannt für seine atemberaubenden Strände und lebhaften Resorts, hat auch eine andere, weniger bekannte Seite zu bieten: eine Welt von majestätischen Bergen, versteckten Pfaden und malerischen Dörfern, die nur darauf warten, von Wanderern entdeckt zu werden. Die Insel bietet eine beeindruckende Vielfalt an Wanderwegen, die sowohl Anfänger als auch erfahrene Wanderer begeistern werden.

1. Die Serra de Tramuntana

Das beeindruckende Gebirge der Serra de Tramuntana erstreckt sich über die gesamte Westküste Mallorcas und wurde von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt. Es bietet eine Vielzahl von Wanderwegen, von einfachen Spaziergängen bis hin zu anspruchsvollen Bergtouren. Der höchste Gipfel, Puig Major, ragt 1.445 Meter in den Himmel und bietet einen atemberaubenden Blick über die Insel.

2. Routenvielfalt

Egal, ob Sie eine leichte Wanderung oder eine mehrtägige Tour suchen, Mallorca hat für jeden etwas zu bieten. Einige der beliebtesten Routen sind der Weg von Deià nach Sóller, der Pfad durch das Boquer-Tal und die Route um den Puig de Massanella.

3. Flora und Fauna

Während Ihrer Wanderungen werden Sie eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren entdecken, die in den Bergen von Mallorca heimisch sind. Von den duftenden Pinienwäldern bis zu den wilden Olivenbäumen bietet die Insel eine beeindruckende biologische Vielfalt.

4. Historische Dörfer

Neben der atemberaubenden Natur gibt es auf Mallorca auch viele malerische Dörfer zu entdecken. Orte wie Valldemossa, Fornalutx und Banyalbufar bieten einen Einblick in die reiche Geschichte und Kultur der Insel und sind perfekte Stopps während Ihrer Wanderungen.

5. Tipps für Wanderer

- » Beste Zeit: Das Frühjahr und der Herbst sind die besten Zeiten zum Wandern auf Mallorca, da die Temperaturen angenehmer sind und die Wege weniger überlaufen.
- » Ausrüstung: Investieren Sie in gutes Schuhwerk und nehmen Sie immer ausreichend Wasser, Sonnenschutz und eine Karte oder ein GPS-Gerät mit.



- » Respektieren Sie die Natur: Bleiben Sie auf den markierten Wegen, hinterlassen Sie keinen Müll und stören Sie keine Tiere oder Pflanzen.

6. Empfohlene Wanderwege

- » Talaia d'Alcúdia y Peña des Migdia: Eine Rundwanderung auf der Halbinsel Alcúdia. Mehr erfahren
- » Von Mirador de ses Barques nach Cala Tuent: Eine malerische Tour durch die typisch mediterrane Landschaft der Insel, ideal für Familien. Mehr erfahren
- » Parc Natural de la Península de Llevant: Eine Panoramarunde durch die abwechslungsreiche Landschaft mit schroffen Felsen und einsamen Sandstränden. Mehr erfahren

7. Wanderkarten und -führer

- » Komoot: Eine Plattform, die die 20 schönsten Wanderungen auf Mallorca zusammenfasst. www.komoot.de
- » Outdooractive: Bietet detaillierte Informationen und Routenbeschreibungen für Wanderungen auf Mallorca. www.outdooractive.com
- » Kompass: Eine renommierte Marke für Wanderkarten, die auch eine detaillierte Karte für Mallorca anbietet. www.kompass.de

Fazit



Mallorca ist nicht nur ein Paradies für Sonnenanbeter, sondern auch ein Traumziel für Wanderer. Die Kombination aus atemberaubenden Landschaften, reicher Geschichte und hervorragenden Wanderwegen macht die Insel zu einem der besten Orte für Outdoor-Abenteuer im Mittelmeerraum.

Also schnüren Sie Ihre Wanderschuhe und entdecken Sie die verborgenen Schätze Mallorcas!

Radfahren auf Mallorca

Was das Radfahren auf Mallorca so besonders macht

Die Insel hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Radfahrziele Europas entwickelt. Das liegt nicht nur an dem milden Klima und den über 300 Sonnentagen im Jahr, sondern auch an der hervorragenden Infrastruktur, die Radfahrer hier vorfinden. Von flachen Küstenstraßen über sanfte Hügel bis hin zu anspruchsvollen Bergpassagen im Tramuntana-Gebirge – die Insel bietet perfekte Bedingungen für jeden Anspruch und Geschmack.

Vielfältige Routen

Nicht ohne Grund trainieren ALLE professionellen Radsport-Teams der Welt regelmäßig auf Mallorca. Die Region um Pollença und Alcúdia im Norden bietet flache bis hügelige Strecken entlang der Küste und ist besonders bei Einsteigern und Genussradlern beliebt. Die Nähe zu den Bergen bietet aber auch Herausforderungen für ambitioniertere Fahrer. Im Süden lockt die Gegend um Santa Maria und Alaró mit Zugang zu den legendären Serpentine des Tramuntana-Gebirges, während die westliche Küste um Sóller, Deià und Valldemossa mit spektakulären Ausichten und anspruchsvollen Anstiegen begeistert.

Investition in die Zukunft

Eine Immobilie auf Mallorca zu besitzen bedeutet nicht nur, in einen Ort zu investieren, der sich großer Beliebtheit erfreut, sondern auch in eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Claus von Benz Immobilien zeigt Ihnen, wie Sie in den besten Lagen Mallorcas, die ideal für Radfahrer sind, Ihr neues Zu-



hause finden. Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einer Tour durch die malerische Landschaft und kehren dann in Ihr eigenes Heim zurück – ein Traum, den wir Ihnen erfüllen möchten.

Fazit



Mallorca bietet eine einzigartige Kombination aus radfahrerfreundlicher Infrastruktur, atemberaubender Natur und einem lebendigen Immobilienmarkt. Ganz gleich, ob Sie einen ruhigen Ort suchen, um dem Alltag zu entfliehen, oder eine Investition, die Freude und Rendite bringt – mit Claus von Benz Immobilien finden Sie das perfekte Objekt im Radfahrerparadies.

Kommen Sie auf uns zu und lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum verwirklichen.

Yoga, Massage & Wellness auf Mallorca

Ganzheitliche Regeneration von Körper und Geist

In den letzten Jahren hat die Insel sich zu einem Hotspot für Wellness-Enthusiasten aus aller Welt entwickelt, insbesondere im Bereich Yoga, Massage und körperliches Wohlbefinden.

... mehr >



Yoga auf Mallorca: Oase der Ruhe

Viele Yoga-Studios und Retreats bieten Kurse inmitten der malerischen Landschaft der Insel an. Ob Anfänger oder Fortgeschrittener, jeder findet hier das Passende.

Besonders beliebt sind Yoga-Sessions am Strand, wo das Rauschen der Wellen und die frische Meeresbrise eine einzigartige Atmosphäre schaffen. Studios wie "Yoga del Mar" in Palma oder "Soller Yoga" im charmanten Soller-Tal bieten eine Vielzahl an Stilen, von Hatha bis Vinyasa. An kaum einem anderen Ort der Welt gibt es derart viele Yoga-Angebote. Mallorca gilt unter Yogis zwischenzeitlich als Die Hochburg für Yoga-Angebote in ganz Europa.

Massage: Entspannung pur

Auch bei Massagen und Körpertherapien ist die Insel weit vorne. Hunderte Hotels, Wellness-Zentren und Spas bieten ein breites Spektrum an Behandlungen an – von traditioneller Thai-Massage über Aromatherapie bis hin zu spezialisierten Sportmassagen.

Orte wie das "Son Brull Hotel & Spa" oder "Belleza de Claret" in den Tramuntana-Bergen bieten luxuriöse Umgebungen, in denen man sich vollkommen entspannen und verwöhnen lassen kann.

Wellness-Therapien: Eine ganzheitliche Erfahrung

Wellness auf Mallorca geht über Yoga und Massage hinaus. Die Insel bietet zahlreiche Möglichkeiten für gesunde Ernährung, Meditation und Wellness-Therapien.

Viele Resorts bieten Wellness-Pakete an, die De-tox-Kuren, Ernährungsberatung und ganzheitliche Körperbehandlungen umfassen. Ein Besuch in einem der vielen Thermen und Naturbäder der Insel, wie zum Beispiel die "Font Santa Thermal Spa", ist ein Muss für jeden Wellness-Liebhaber.

Fazit



Mallorca ist nicht nur ein idyllisches Reiseziel für alle Erholungssuchenden, sondern auch ein Paradies für alle, die eine ganzheitliche Regeneration von Körper und Geist anstreben. Mit einer Vielzahl an Dienstleistern in den Bereichen Yoga, Massage und Wellness, die meist verschiedene Sprachen sprechen (Spanisch, Deutsch und Englisch), bietet die Insel eine einzigartige, luxuriöse Erfahrung für Besucher und Neuresidenten aus aller Welt.

Traumziel für Segler

Mallorca bietet das ultimative Segelerlebnis

Mallorca ist unter Seglern bekannt für seine atemberaubende Küstenlandschaft und seine kristallklaren Gewässer. Ob es die erstklassigen Dienstleistungen rund ums Segeln sind (Überwinterung, Mechanik, Glasfaser, Anstrich und Lackierungen, Elektrik, Elektronik, Reinigung, usw.), die maritime Sicherheit, einzigartige Häfen und die jährliche Palma International Boat Show - Mallorca ist eines der Segelreviere der Welt.

Erstklassiger Segelservice

Mit einer Vielzahl von professionellen Dienstleistern, die alles von Wartung bis hin zu personalisierten Segeltouren anbieten, sind Ihre Bedürfnisse auf dem Wasser vollständig abgedeckt.

Maritime Sicherheit auf höchstem Niveau

Die Sicherheit auf See ist von größter Bedeutung. Dank modernster Navigationshilfenausgeklügelter Radarüberwachung, gut ausgestatteten Marinas und



einer freundlichen, wachsamem Küstenwache bietet Mallorca ein sicheres und sorgenfreies Segelerlebnis.

Charme der Häfen Mallorcas

Jeder Hafen auf Mallorca hat seinen eigenen Charme und Charakter. Von der lebendigen Bucht von Palma bis zu zahlreichen malerischen Ankerplätzen rund um die Insel bietet die Insel eine Vielzahl traumhafter Ankerplätze.

Palma International Boat Show

Ein Highlight für Segelliebhaber ist die Palma International Boat Show. Diese findet jährlich in der Marina Moll Vell im Hafen von Palma statt und bietet eine Plattform für die neuesten Innovationen und Entwicklungen im Segel- und Yachtbereich.

Segelveranstaltungen und Kultur

Mallorca ist auch Gastgeber für einige der renommiertesten Segelveranstaltungen und Regatten in Europa. Diese bieten nicht nur spektakulären Sport, sondern auch die Gelegenheit, in die lebendige lokale Segelkultur einzutauchen.

Immobilien und Leben am Meer

Für diejenigen, die ein Leben am Meer anstreben, bietet Claus von Benz Immobilien eine Auswahl an exquisiten Immobilien in Küstennähe – ideal für Segelenthusiasten.

Fazit



Mallorca bietet das ultimative Segelerlebnis – von erstklassigem Service durch hunderte Dienstleister über maritime Sicherheit bis hin zu weltbekannten Events wie der Palma International Boat Show. Entdecken Sie die Freiheit und Schönheit des Segelns auf der schönsten Insel der Welt.

Exotische Wassersportarten

Einzigartige und aufregende Erlebnisse

Mallorca ist ein Mekka für Wassersportbegeisterte. Während traditionelle Aktivitäten wie Segeln und Surfen weit verbreitet sind, gibt es auf dieser malerischen Insel auch eine Fülle von ungewöhnlichen und aufregenden Wassersportarten zu entdecken. In diesem Artikel stellen wir Ihnen einige dieser exotischen Aktivitäten vor, die Ihren Aufenthalt auf Mallorca unvergesslich machen werden.

1. Flyboarding: Schweben über den Wellen

Flyboarding ist eine neuartige Wassersportart, bei der Sie auf einem Board stehen, das durch kraftvolle Wasserstrahlen in die Höhe getrieben wird. Diese Aktivität bietet eine einzigartige Kombination aus Adrenalin und Freiheit, während Sie bis zu 15 Meter über dem Meer schweben.

2. Coasteering: Die Küste neu entdecken

Coasteering ist eine Mischung aus Klettern, Schwimmen und Klippenspringen. Diese Sportart führt Sie entlang der atemberaubenden Küstenlinie Mallorcas, wo Sie verborgene Höhlen erkunden und von malerischen Klippen ins Wasser springen können.

3. Seabobbing: Unterwasser-Jetski

Seabobbing ermöglicht es Ihnen, sich wie ein Delfin durch das Wasser zu bewegen. Mit einem leistungsstarken Unterwasser-Scooter gleiten Sie durch die Wellen und erkunden die Unterwasserwelt Mallorcas aus einer völlig neuen Perspektive.

4. Windsurfen: Tanz mit dem Wind

Mallorca bietet ideale Bedingungen für Windsurfer.



Ob Anfänger oder Fortgeschrittener, die Insel bietet zahlreiche Spots, an denen Sie das Zusammenspiel von Wind und Wellen meistern können.

5. Stand-Up-Paddling: Entspannung auf dem Wasser

Eine ruhigere, aber nicht weniger faszinierende Aktivität ist Stand-Up-Paddling. Hierbei praktizieren Sie Yoga auf einem Stand-Up-Paddle-Board. Diese Kombination aus Balance und Meditation ist perfekt, um die malerische Umgebung Mallorcas zu genießen.

Fazit



Mallorca bietet weit mehr als nur Sonne, Strand und Meer. Für diejenigen, die nach einem einzigartigen und aufregenden Erlebnis suchen, bietet die Insel eine Vielzahl an exotischen Wassersportarten. Diese Aktivitäten bieten nicht nur Spaß und Abenteuer, sondern auch eine neue Perspektive auf die atemberaubende Schönheit Mallorcas.

Häufig gestellte Fragen

Sie haben Fragen? Wir haben Antworten!



Sie finden nachfolgend Antworten auf häufig gestellte Fragen rund um das Thema Immobilien auf Mallorca.

Kauf, Verkauf, Vermietung und Verwaltung einer Immobilie können viele Fragen aufwerfen. Deshalb haben wir diese umfassende Sammlung von häufig gestellten Fragen (FAQ) zusammengestellt, um Ihnen zu helfen, Unklarheiten zu beseitigen und eine fundierte Entscheidung zu treffen.

Ganz gleich, ob Sie zum ersten Mal eine Immobilie auf Mallorca kaufen, mehr über Mietverträge wissen möchten

oder Tipps zur Immobilienbewertung suchen, hier finden Sie wertvolle Informationen und praktische Ratschläge, die Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt auf der Mallorca helfen.

Unsere Experten haben die am häufigsten gestellten Fragen unserer Kunden gesammelt und detaillierte, leicht verständliche Antworten vorbereitet.

Wir sind stolz darauf, nicht nur Fachwissen und Unterstützung zu bieten, sondern auch einen unkomplizierten Leitfaden für die Welt der Immobilien. Jede Immobiliensitu-

Ihr Leitfaden für die Welt der Immobilien.



ation ist anders, also nehmen Sie sich bitte die Zeit, unsere FAQs durchzusehen und die Informationen zu finden, die am besten zu Ihrer Situation passen.

Wenn Sie Fragen haben oder eine persönliche Beratung benötigen, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Unser engagiertes Team steht Ihnen in allen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung.

Die Fragen in der Übersicht

01. Welche Vorteile bietet die Beauftragung eines Maklers im Gegensatz zum Eigenverkauf Ihrer Immobilie?
02. Welche Regionen auf Mallorca sind bei Immobilienkäufern besonders beliebt?
03. Was versteht man unter einem Optionsvertrag beim Immobilienkauf auf Mallorca?
04. Wie wird der Wert meiner Immobilie auf Mallorca für Miete oder Kauf bestimmt?
05. Was sind die jährlichen Ausgaben für eine Immobilie auf Mallorca?
06. Welche zusätzlichen Kosten entstehen beim Erwerb einer Immobilie auf Mallorca?
07. Wie lange nimmt der gesamte Kaufvorgang von der Entscheidungsfindung bis zum Notartermin in Anspruch?
08. Welche Gebühren fallen beim Verkauf einer Immobilie auf Mallorca an?
09. Welche Unterlagen und Dokumente sind für den Immobilienkauf auf Mallorca erforderlich?
10. Ist es möglich, eine Immobilie ohne Wohnbarkeitsbescheinigung zu erwerben?
11. Ziehen Sie in Erwägung, eine Hypothek in Spanien zu beantragen?
12. Wie viel Eigenkapital benötige ich?
13. Wer kümmert sich in meiner Abwesenheit um mein Haus bzw. meine Immobilie?
14. Benötige ich für eine Renovierung eine offizielle Baugenehmigung?
15. Nach welchen Kriterien bin ich Resident in Spanien?
16. Muss ich als Nicht-Resident in Spanien eine Steuererklärung abgeben, wenn ich auf Mallorca eine Immobilie besitze?
17. Welche Grundsteuer und Müllgebühren fallen auf Mallorca an?

01.

Welche Vorteile bietet die Beauftragung eines Maklers im Gegensatz zum Eigenverkauf Ihrer Immobilie?

Wenn der Eigentümer sich nicht auf der Insel aufhält oder ihm die Zeit und die Einsatzbereitschaft für evtl. unzählige Besichtigungen fehlt, freut er sich, wenn ein professioneller Makler ihm diese Bürde nimmt und unermüdlich das Objekt erläutert.

Insbesondere bei der anschließenden Kaufabwicklung erkennt der Verkäufer die Wichtigkeit der Koordination zwischen allen relevanten Themen angesichts ihrer Fülle, den Gesprächen mit den involvierten spanischen Institutionen und Ämtern, der Vorbereitung des Kaufvertrages und des Notartermins usw. Hier nimmt ihm der Makler viel Arbeit und Schriftverkehr ab, so dass der Verkäufer sich gedanklich nur noch mit der Unterschrift beim Notar zu befassen hat.

02.

Welche Regionen auf Mallorca sind bei Immobilienkäufern besonders beliebt?

Je nach Budget stossen grundsätzlich alle Mallorca-Regionen auf Kaufinteresse. Hierbei sind insbesondere der Südwesten wie auch der Süden und Südosten beliebt (d.h. von Port d'Andratx bis Santanyi) wie auch im Westen Deià, Sòller, Valldemossa, Puigpunyent und Esporles.

Die Inselmitte mit ihren pittoresken Dörfern wie Alaró, Santa María del Camí, Porreres, Sant Joan, Vilafranca del Bonany usw. ist besonders bei der natur- und bergpassionierten Klientele gefragt.

In Palma zielen die Objektsuchen vor allem auf Portitxol, El Molinar und Santa Catalina.

Im Norden häuft sich die Nachfrage seit Jahren auf Pollensa und Port de Pollensa.

Auf der Ostseite finden hauptsächlich Ortschaften wie Artà, Capdepera, Canyamel und Cala Ratjada, Cala Millor.

03.

Was versteht man unter einem Optionsvertrag beim Immobilienkauf auf Mallorca?

Der Kauf einer Immobilie in einem anderen Land kann kompliziert sein, insbesondere wenn es um rechtliche Aspekte geht. Ein Instrument, das in diesem Zusammenhang immer wieder zur Sprache kommt, ist der Optionsvertrag. Doch was genau ist das und wie funktioniert er beim Immobilienkauf auf Mallorca?

Was ist ein Optionsvertrag?

Ein Optionsvertrag beim Immobilienkauf auf Mallorca ist ein rechtliches Instrument, das einem potenziellen Käufer das exklusive Recht einräumt, eine bestimmte Immobilie innerhalb eines festgelegten Zeitraums zu einem vereinbarten Preis zu kaufen. Der Käufer zahlt hierfür eine Optionsgebühr, die im Falle des Kaufs oft auf den Kaufpreis angerechnet wird, bei Nichtkauf jedoch verfällt. Dieser Vertrag gibt dem Käufer Zeit, Finanzierung zu sichern, die Immobilie genauer zu prüfen oder andere notwendige Vorkehrungen zu treffen, während der Verkäufer während der Optionsfrist nicht an andere Interessenten verkaufen darf.

Warum einen Optionsvertrag nutzen?

Es gibt verschiedene Gründe, warum Käufer und Verkäufer sich für einen Optionsvertrag entscheiden könnten:

Sicherheit für den Käufer:

Der Käufer kann sich die Immobilie für einen bestimmten Zeitraum sichern, ohne sofort den vollen Kaufpreis zahlen zu müssen. Dies kann besonders nützlich sein, wenn er noch Finanzierungsfragen klären oder andere Vorkehrungen treffen muss.

Kompensation für den Verkäufer:

Da der Verkäufer während der Optionslaufzeit nicht an andere Interessenten verkaufen kann, erhält er in der Regel eine Optionsprämie vom Käufer. Diese Prämie kann entweder ein fester Betrag oder ein Prozentsatz des vereinbarten Kaufpreises sein.

Flexibilität:

Beide Parteien haben mehr Zeit, um alle notwendigen Formalitäten zu klären, ohne Druck durch einen sofortigen Verkauf.

Besonderheiten auf Mallorca

Auf Mallorca gibt es einige Besonderheiten in Bezug auf Optionsverträge:

- » **Notarielle Beurkundung:** In Spanien, und somit auch auf Mallorca, sollten Optionsverträge notariell beurkundet werden, um ihre volle rechtliche Wirkung zu entfalten.
- » **Steuerliche Aspekte:** Die Zahlung der Optionsprämie kann steuerliche Auswirkungen haben. Es ist ratsam, sich vor Abschluss eines Optionsvertrags von einem Steuerberater beraten zu lassen.
- » **Rechtliche Beratung:** Da es sich um einen rechtlich bindenden Vertrag handelt, sollten beide Parteien sicherstellen, dass sie die Bedingungen des Vertrags vollständig verstehen. Eine rechtliche Beratung durch einen Anwalt, der mit dem Immobilienrecht auf Mallorca vertraut ist, ist daher unerlässlich.

Fazit

Ein Optionsvertrag kann beim Immobilienkauf auf Mallorca sowohl für Käufer als auch für Verkäufer Vorteile bieten. Es ist jedoch wichtig, sich der rechtlichen und steuerlichen Implikationen bewusst zu sein und sich entsprechend beraten zu lassen. Mit der richtigen Vorbereitung und Beratung kann ein Optionsvertrag eine sinnvolle Ergänzung zum traditionellen Immobilienkaufprozess sein.

04.

Wie wird der Wert meiner Immobilie auf Mallorca für Miete oder Kauf bestimmt?

Es ist oft ein Trugschluss, sich allein auf durchschnittliche Quadratmeterpreise zu verlassen, da diese die tatsächlichen Eigenschaften und Qualitäten einer Luxus-Immobilie nicht immer korrekt widerspiegeln. Besonders in einem engen Markt wie Mallorca sind solche Durchschnittswerte nicht immer aussagekräftig.

Eine effektivere Methode zur Preisermittlung besteht darin, vergleichbare Immobilien heranzuziehen. Faktoren wie Lage, Größe, Zustand und Ausstattung des Objekts spielen eine entscheidende Rolle, um einen realistischen und marktkonformen Preis festzulegen. Die Ermittlung eines realistischen Marktpreises ist eine unserer wichtigsten Aufgaben im Verkaufsprozess.

05.

Was sind die jährlichen Ausgaben für eine Immobilie auf Mallorca?

Wenn Sie eine Immobilie auf Mallorca besitzen, müssen Sie mit verschiedenen jährlichen Kosten rechnen. Hier ist eine Übersicht:

Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI): Wie in fast allen Ländern der Welt wird auch in Spanien eine Grundsteuer auf Immobilienbesitz erhoben. Die jährliche Zahlsumme berechnet sich unter anderem aus dem Katasterwert der Immobilie. Dieser Wert wird durch die jeweilige Gemeinde festgelegt.

Einkommensteuer: ... bei Residenten: Personen, die sich länger als 183 Tage in Spanien aufhalten, gelten als steuerliche Residenten und müssen ihre gesamten weltweiten Einkünfte in Spanien versteuern (Impuesto sobre la renta de personas físicas, IRPF).

... bei Nicht-Residenten: Selbst wenn Sie nicht in Spanien wohnen oder Ihre Immobilie nicht vermieten, erhebt das spanische Finanzamt eine Steuer auf einen angenommenen „Gewinn“ aus der Immobilie.

Vermögenssteuer: Auf den Balearen wird das in Spanien befindliche Vermögen besteuert. Das schließt Ersparnisse, Aktien und Immobilien ein. Es gibt einen staatlichen Freibetrag von 700.000 Euro. Beachten Sie, dass die Steuersätze und Regelungen für Residenten und Nicht-Residenten variieren können.

Müllgebühren: Dies sind kommunale Abgaben für die Entsorgung des Hausmülls.

Gemeinschaftsgebühren: Wenn Ihre Immobilie Teil einer Wohnanlage oder Eigentümergemeinschaft ist, können Gebühren für gemeinschaftliche Dienste wie Poolpflege, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Verwaltung und allgemeine Instandhaltung anfallen.

Es ist zu beachten, dass diese Liste nicht vollumfänglich ist und je nach individueller Situation und Gemeinde variieren kann. Es ist ratsam, sich regelmäßig über die aktuellen Steuersätze und die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen auf Mallorca zu informieren oder einen Immobilienexperten oder Steuerberater auf der Insel zu konsultieren.

06.

Welche zusätzlichen Kosten entstehen beim Erwerb einer Immobilie auf Mallorca?

Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales): Diese Steuer basiert in erster Linie auf dem Verkaufspreis der Immobilie. Das Finanzamt kann jedoch den Wert überprüfen und gegebenenfalls anpassen. Die Staffelung der Grunderwerbssteuer auf den Balearn ist wie folgt:

Für die ersten 400.000 € des Kaufpreises: 8 % Grunderwerbsteuer
Für den Kaufpreis von 400.001 € bis 600.000 €: 9 % Grunderwerbsteuer
Für den Kaufpreis von 600.001 € bis 1.000.000 €: 10 % Grunderwerbsteuer
Für den Kaufpreis von 1.000.001 € bis 2.000.000 €: 12 % Grunderwerbsteuer
Für den Kaufpreis ab 2.000.001 €: 13 % Grunderwerbsteuer

Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer (IVA – Impuesto sobre el valor añadido): Bei Neubauten wird die Mehrwertsteuer erhoben, sie beträgt für Wohnungen und Häuser 10%. Die Mehrwertsteuer ersetzt die Grunderwerbssteuer bei allen Neubauten.

Stempelsteuer (AJD – Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): Auf den Balearn liegt diese Steuer aktuell bei 1,5% und wird stets vom Käufer getragen. Bei einem Kaufpreis von über 1 Million Euro liegt diese Steuer bei 2%.

Notargebühren: Diese betragen etwa 0,2 bis 0,3% des Verkaufspreises.

Gebühren für die Eintragung im Grundbuch: Hierfür fallen in der Regel 0,2% des Verkaufspreises an.

Anwaltskosten: Wenn Sie einen Anwalt hinzuziehen, sollten Sie mit etwa 1% des Verkaufspreises rechnen.

Es ist wichtig, alle diese zusätzlichen Kosten zu berücksichtigen, um die Gesamtkosten beim Kauf Ihrer Immobilie auf Mallorca zu kennen.

07.

Wie lange nimmt der gesamte Kaufvorgang von der Entscheidungsfindung bis zum Notartermin in Anspruch?

Der Zeitraum des Immobilienkaufprozesses auf Mallorca kann stark variieren. Wenn Sie bereits alle notwendigen Dokumente besitzen und über eine N.I.E.-Nummer (Número de Identificación de Extranjero) verfügen, kann der Prozess theoretisch innerhalb weniger Wochen abgeschlossen werden. Das setzt jedoch voraus, dass sowohl Käufer als auch Verkäufer bereit und in der Lage sind, den Prozess zügig voranzutreiben.

Wenn Sie hingegen einen Optionsvertrag abschließen, der eine längere Laufzeit festlegt, kann es von der ersten Reservierung bis zum abschließenden Notartermin mehrere Monate dauern.

Es ist wichtig zu betonen, dass während des Kaufprozesses verschiedene Faktoren die Dauer beeinflussen können. Hierzu gehören:

Verfügbarkeit der notwendigen Dokumente: Beide Parteien müssen sicherstellen, dass sie alle notwendigen Dokumente für den Verkauf bereitstellen.

Finanzierung: Wenn der Käufer eine Finanzierung oder Hypothek benötigt, kann die Genehmigung durch die Bank zusätzliche Zeit in Anspruch nehmen.

Rechtliche Überprüfung: Es ist ratsam, einen Anwalt zu beauftragen, um alle rechtlichen Aspekte der Immobilie zu überprüfen. Dies kann einige Zeit dauern, insbesondere wenn Unklarheiten oder Probleme auftreten.

Eigentumsverhältnisse und Grundbuch: Falls es Komplikationen im Grundbuch oder bezüglich der Eigentumsverhältnisse gibt, kann dies ebenfalls zu Verzögerungen führen.

Es ist immer empfehlenswert, gründlich zu sein und sicherzustellen, dass alle Schritte korrekt durchgeführt werden, auch wenn dies bedeutet, dass der Prozess etwas länger dauert. Ein überstürzter Kauf kann zu Ärger und unnötigen Problemen in der Zukunft führen.

08.

Welche Gebühren fallen beim Verkauf einer Immobilie auf Mallorca an?

Wertzuwachssteuer (Plusvalía): Diese Steuer wird auf den Mehrwert des Grundstücks während Ihrer Besitzdauer erhoben und basiert auf dem Katasterwert des Grundstücks. Obwohl der Verkäufer gesetzlich verpflichtet ist, diese Steuer zu zahlen, kann in den Verkaufsverhandlungen vereinbart werden, dass der Käufer sie übernimmt. Es ist wichtig, dies vor Abschluss des Vertrags klar zu definieren.

Zugewinnsteuer: Bei einem Verkaufsprofit wird eine Steuer von 19% (für Nichtsteuerresidenten) erhoben. Wenn der Verkäufer nicht steuerlich in Spanien ansässig ist, behält der Käufer standardmäßig 3% des Verkaufspreises als Sicherheit zurück. Dieser Betrag muss vom Käufer innerhalb eines Monats an das Finanzamt überwiesen werden.

Beim Verkauf einer Immobilie auf Mallorca sollten Sie also sowohl die Wertzuwachssteuer als auch die potenzielle Zugewinnsteuer in Ihre Kalkulation einbeziehen, um den Nettoerlös aus dem Verkauf genau bestimmen zu können. Es ist außerdem empfehlenswert, die genaue Aufteilung dieser Kosten im Notarvertrag festzulegen.

09.

Welche Unterlagen und Dokumente sind für den Immobilienkauf auf Mallorca erforderlich?

Wenn Sie eine Immobilie auf Mallorca erwerben möchten, sind folgende Dokumente und bürokratische Anforderungen für den Notartermin unbedingt erforderlich:

Gültiger Pass oder Personalausweis: Sie müssen sich beim Notar und bei der Bank legitimieren können.

Spanische Steuernummer (Número de Identificación de Extranjero, NIE): Diese Nummer wird für alle rechtlichen Transaktionen in Spanien benötigt, einschließlich des Immobilienkaufs. Wenn Sie noch keine NIE haben, müssen Sie diese vor dem Kauf beantragen. Dies geht in Spanien über verschiedene private Dienstleister oder direkt das Ausländeramt („Oficina de Extranjera“). Im Ausland bei spanischen Botschaften und Konsulaten.

Dokumente in Bezug auf die Immobilie: Verkaufsurkunde (Escritura): Dies ist das offizielle Dokument, das den Eigentumswechsel bestätigt.

Grundbuchauszug: Hiermit wird sichergestellt, dass keine Lasten, Hypotheken oder Pfändungen auf der Immobilie liegen.

Zahlungsbeleg der Immobiliensteuer (IBI): Dies bestätigt, dass die jährliche Grundsteuer bezahlt wurde.

Energieausweis: Ein Zertifikat, das den Energieverbrauch und die Energieeffizienz der Immobilie zeigt.

Zahlnachweise: Es sollte nachgewiesen werden, dass alle aktuellen Rechnungen für Versorgungsdienstleistungen (Strom, Gas, Wasser usw.) beglichen sind.

Bei Eigentumswohnungen: Ein Dokument, das bestätigt, dass alle Gemeinschaftskosten bezahlt sind. Dieses Dokument wird normalerweise vom Präsidenten der Wohnanlage oder des Verwalters der Eigentümergemeinschaft ausgestellt.

Es ist immer ratsam, sich vor dem Kauf mit einem Anwalt oder Notar vor Ort zu beraten, um sicherzustellen, dass alle erforderlichen Dokumente vorhanden sind und der Kaufprozess reibungslos verläuft.

10.

Ist es möglich, eine Immobilie ohne Bewohnbarkeitsbescheinigung zu erwerben?

Ja, es ist grundsätzlich möglich, eine Immobilie ohne eine Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cedula de Habitabilidad) zu kaufen. Diese Bescheinigung ist beim Notar nicht zwingend erforderlich, um eine Immobilie zu erwerben. Die Cedula de Habitabilidad bestätigt, dass eine Immobilie die Mindestanforderungen für das Wohnen erfüllt und ist in Spanien, einschließlich Mallorca, für viele administrative Prozesse erforderlich.

Trotzdem ist es dringend empfehlenswert, über diese Bescheinigung zu verfügen, bevor Sie eine Immobilie kaufen.

Hier sind einige Gründe dafür:

Versorgungsverträge: Ohne eine gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung können Sie keine Verträge für wichtige Versorgungsdienstleistungen wie Wasser, Strom und Gas abschließen.

Sicherheit und Komfort: Die Cedula de Habitabilidad stellt sicher, dass die Immobilie den Mindeststandards für die Bewohnbarkeit entspricht. Dies kann bedeutend sein, insbesondere wenn Sie die Immobilie selbst nutzen oder vermieten möchten.

Weiterverkauf: Wenn Sie in der Zukunft planen, die Immobilie zu verkaufen, kann das Fehlen dieser Bescheinigung potenzielle Käufer abschrecken, da es für sie die gleichen Einschränkungen bedeuten würde.

Wenn Sie in Erwägung ziehen, eine Immobilie ohne diese Bescheinigung zu kaufen, sollten Sie die Gründe dafür genau prüfen und sich von einem Fachanwalt für Immobilienrecht beraten lassen. Es könnte sein, dass die Immobilie bestimmte Mängel oder Nichtkonformitäten aufweist, die eine Vergabe der Bewohnbarkeitsbescheinigung verhindern.

11.

Ziehen Sie in Erwägung, eine Hypothek in Spanien zu beantragen?

Dann sollten Sie folgende Punkte beachten:

Anzahlung: Eigenkapital/Beleihungswert: Spanische Banken verlangen normalerweise einen Eigenanteil in Höhe von 20-40% des Kaufpreises der Immobilie. Das bedeutet, dass sie in der Regel bis zu 60-80% des Immobilienwertes finanzieren.

N.I.E.-Nummer (Número de Identificación de Extranjero): Sie benötigen eine spanische Steuernummer für Ausländer, um eine Hypothek beantragen zu können.

Einkommensnachweis: Sie müssen in der Lage sein, Ihr Einkommen nachzuweisen. Dies kann Gehaltsabrechnungen, Steuererklärungen oder andere offizielle Dokumente beinhalten.

Bonitätsprüfung: Die Bank wird Ihre Kreditwürdigkeit überprüfen. Dazu gehört in der Regel auch eine Überprüfung Ihrer aktuellen Schulden und finanziellen Verpflichtungen.

Zinsen: Wie bereits erwähnt, sind die meisten Hypotheken in Spanien an den Euribor gekoppelt, wodurch der Zinssatz variabel ist. Es gibt jedoch auch Festzinsangebote, die in Zeiten von niedrigen Zinsen attraktiv sein können. Die Banken bieten für gewöhnlich allerdings auch sogenannte Mischfinanzierungen an.

Nebenkosten: Beachten Sie, dass beim Abschluss einer Hypothek zusätzliche Kosten anfallen können, wie z.B. Notargebühren, Bewertungsgebühren für die Immobilie und Bearbeitungsgebühren der Bank.

Laufzeit: Die typische Laufzeit einer Hypothek in Spanien liegt zwischen 15 und 30 Jahren, wobei die maximale Laufzeit normalerweise das 70. oder 75. Lebensjahr des Kreditnehmers nicht überschreiten darf.

Versicherung: Viele Banken verlangen, dass Sie eine Lebensversicherung und/oder eine Wohngebäudeversicherung abschließen, wenn Sie eine Hypothek bei ihnen aufnehmen.

Vorzeitige Ablösung des Kredits: Informieren Sie sich über mögliche Gebühren oder Strafen für eine vorzeitige Rückzahlung der Hypothek.

Beratung: Es kann ratsam sein, die Dienste eines unabhängigen Finanzberaters oder Hypothekenbrokers in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass Sie das beste Angebot erhalten und alle Aspekte der Hypothek verstehen.

Abschließend sollten Sie immer die Angebote mehrerer Banken vergleichen, bevor Sie sich für eine Hypothek entscheiden. Jede Bank hat ihre eigenen Konditionen und es ist wichtig, das Angebot zu finden, das am besten zu Ihren Bedürfnissen und Ihrer finanziellen Situation passt.

12.

Wie viel Eigenkapital benötige ich?

Hier machen fast alle Banken auf Mallorca Unterschiede zwischen Spaniern und Ausländern. In der Regel bekommen Einheimische bis zu 80 % des Kaufpreises finanziert, bei Ausländern sind es nur 65-70 %.

13.

Wer kümmert sich in meiner Abwesenheit um mein Haus bzw. meine Immobilie?

Wir haben sehr gute Kontakte zu vertrauenswürdigen und hochprofessionellen Hausverwaltern, die sich während Ihrer Abwesenheit um Ihre Immobilie kümmern.

Ein solcher Dienstleister kann eine Vielzahl von Aufgaben übernehmen, darunter:

Regelmäßige Inspektionen: Um sicherzustellen, dass alles in Ordnung ist, vor allem nach Unwettern oder in Perioden längerer Abwesenheit.

Wartung und Reparaturen: Der Hausverwalter kann Handwerker beauftragen und sicherstellen, dass alle Reparaturen professionell durchgeführt werden.

Garten- und Poolpflege: Wenn Ihre Immobilie über einen Garten oder Pool verfügt, kann der Verwalter dafür sorgen, dass diese in gutem Zustand gehalten werden.

Zahlung von Rechnungen: In Ihrer Abwesenheit können anfallende Rechnungen, wie z.B. für Strom, Wasser oder Gemeinschaftsgebühren, von Ihrem Hausverwalter beglichen werden.

Vermietungsmanagement: Wenn Sie Ihre Immobilie vermieten möchten, kann der Verwalter auch die Vermietung übernehmen, von der Gästebetreuung bis zur Reinigung nach dem Aufenthalt.

Sicherheit: Der Hausverwalter kann sicherstellen, dass Alarmanlagen funktionieren, dass eventuell vorhandene Überwachungskameras in Betrieb sind und generell für die Sicherheit Ihrer Immobilie sorgen.

Post und Pakete: In Ihrer Abwesenheit kann der Hausverwalter Ihre Post entgegennehmen und sicherstellen, dass wichtige Dokumente oder Pakete an Sie weitergeleitet werden.

Es ist wichtig, dass Sie mit dem Hausverwalter klare, individuelle Vereinbarungen treffen und alle Erwartungen und Pflichten schriftlich festhalten. Dies stellt sicher, dass beide Parteien wissen, was von ihnen erwartet wird, und minimiert mögliche Missverständnisse.

14.

Benötige ich für eine Renovierung eine offizielle Baugenehmigung?

Ja, in Spanien und speziell auf Mallorca sind Baugenehmigungen für Renovierungsarbeiten an Immobilien unerlässlich. Die Unterscheidung zwischen „Obra menor“ und „Obra mayor“ ist hierbei entscheidend:

Obra menor (kleine Baugenehmigung):

Für Arbeiten, die keine strukturellen Veränderungen an der Immobilie vornehmen. Beispiele hierfür sind das Streichen von Wänden, das Ersetzen von Türen oder Fenstern ohne Änderung der Öffnungsgröße und andere kosmetische Maßnahmen.

Die Genehmigungsverfahren sind in der Regel schneller und weniger komplex, aber trotzdem ist es wichtig, sich vorab bei der zuständigen Gemeinde zu informieren.

Obra mayor (große Baugenehmigung):

Für größere Renovierungen, die die Struktur der Immobilie verändern, wie das Hinzufügen oder Entfernen von Wänden, Erweiterungen des Gebäudes, Anbau eines Pools oder Änderungen an der Fassade.

Dieses Verfahren ist komplizierter und erfordert oft die Vorlage von Bauplänen, die von einem Architekten erstellt wurden. Es kann auch länger dauern, bis die Genehmigung erteilt wird.

Unabhängig vom Umfang der Renovierung ist es immer ratsam, sich vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Gemeinde oder beim Bauamt zu informieren. Dies stellt sicher, dass Sie alle erforderlichen Genehmigungen haben und

vermeidet mögliche rechtliche Probleme oder Strafen in der Zukunft.

Darüber hinaus gibt es in einigen Gebieten von Mallorca, insbesondere in historischen Zentren oder in der Nähe von geschützten Naturlandschaften, besondere Einschränkungen und Vorschriften, die unbedingt beachtet werden sollten.

15.

Nach welchen Kriterien bin ich Resident in Spanien?

Die Anzahl der Tage, die Sie in Spanien verbringen, ist einer der Schlüsselfaktoren, um Ihren steuerlichen Wohnsitz zu bestimmen. Die 183-Tage-Regelung ist hierbei entscheidend. Wenn Sie sich mehr als 183 Tage im Kalenderjahr in Spanien aufhalten, gelten Sie steuerlich als Resident und müssen Ihre weltweiten Einkünfte in Spanien versteuern.

Es gibt jedoch noch weitere Kriterien, die Ihre Residenz in Spanien bestimmen können:

Zentrum der Lebensinteressen: Wenn Ihre Hauptgeschäftsaktivitäten oder wirtschaftlichen Interessen in Spanien liegen, können Sie als steuerlich ansässig betrachtet werden, selbst wenn Sie weniger als 183 Tage in Spanien verbracht haben.

Familienstand: Wenn Ihr Ehepartner und/oder minderjährige Kinder, die von Ihnen abhängig sind, ihren ständigen Wohnsitz in Spanien haben, können Sie auch als steuerlicher Resident gelten, selbst wenn Sie weniger als 183 Tage im Land verbracht haben.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Bestimmung der steuerlichen Residenz von verschiedenen Faktoren abhängt und nicht nur von der reinen Anwesenheit. Es ist ratsam, sich bei Unsicherheiten an einen Steuerberater oder Anwalt in Spanien zu wenden, um Ihre individuelle Situation zu klären.

Wenn Sie als Resident in Spanien anerkannt werden möchten, müssen Sie sich auch beim Einwohnermeldeamt (Registro Central de Extranjeros) anmelden und die entsprechende Residenzkarte (Tarjeta de Residencia) beantragen. Dies ist ein separater Prozess, unabhängig von der steuerlichen Veranlagung in Spanien.

16.

Muss ich als Nicht-Resident in Spanien eine Steuererklärung abgeben, wenn ich auf Mallorca eine Immobilie besitze?

Ja, als Nicht-Resident, der eine Immobilie in Spanien besitzt, sind Sie verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben, auch wenn Sie die Immobilie nicht vermieten

und daraus keine Einkünfte erzielen. Dies wird als „imputierte Einkommensteuer“ (Impuesto sobre la Renta de No Residentes) bezeichnet.

Das spanische Finanzamt geht davon aus, dass Sie durch den Besitz der Immobilie einen theoretischen Einkommensvorteil haben, selbst wenn Sie keine Mieteinnahmen erzielen. Das bedeutet, dass Sie auf fiktive Mieteinkommen Steuern zahlen müssen. Die Berechnung basiert auf einem kleinen Prozentsatz des Katasterwertes der Immobilie.

Falls Sie tatsächlich Mieteinnahmen aus Ihrer Immobilie erzielen, müssen Sie diese Einkünfte in Ihrer Steuererklärung als Nicht-Resident angeben und die entsprechenden Steuern zahlen.

Es ist ratsam, die Dienste eines spanischen Steuerberaters in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass alle Steuerverpflichtungen korrekt erfüllt werden und Sie keine Strafen riskieren.

17.

Welche Grundsteuer und Müllgebühren fallen auf Mallorca an?

Mallorca, die größte Insel der Balearen, ist nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel, sondern zieht auch immer mehr Menschen an, die hier dauerhaft leben oder investieren möchten. Dabei ist es wichtig, sich mit den lokalen Steuern und Abgaben vertraut zu machen. Eine der wichtigsten Steuern für Immobilienbesitzer auf Mallorca ist die Grundsteuer (in Spanien als „Impuesto sobre Bienes Inmuebles“ oder kurz „IBI“ bekannt).

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine jährlich zu entrichtende Steuer, die auf den Besitz von Immobilien erhoben wird. Sie wird von den Gemeinden auf Mallorca festgelegt und variiert je nach Art und Größe des Objekts. Das bedeutet, dass die Höhe der Grundsteuer von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein kann und auch innerhalb einer Gemeinde je nach Art der Immobilie (z.B. Wohnung, Haus, Grundstück) variieren kann.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Grundsteuer wird auf Basis des Katasterwertes der Immobilie berechnet. Dieser Wert ist in der Regel niedriger als der tatsächliche Marktwert der Immobilie. Die jeweilige Gemeinde legt einen Steuersatz fest, der auf diesen Katasterwert angewendet wird, um die zu zahlende Grundsteuer zu ermitteln.

Es ist wichtig zu beachten, dass der Katasterwert und der Steuersatz regelmäßig überprüft und angepasst werden können. Daher ist es ratsam, sich regelmäßig über mögliche Änderungen zu informieren.

Was ist die Müllgebühr?

Jedem Wohnobjekt entspricht die Zahlung einer Müllgebühr. Jede Gemeinde definiert auch hierbei für sich, wann und wie diese Gebühr zu entrichten ist (meist

im Herbst und jährlich), und auch ob diese Müllgebühr sowohl die Abholung wie auch die Verbrennung beinhaltet bzw. oder beide Posten getrennt abgerechnet werden.

Wann und wie sind Grundsteuer und Müllgebühren zu zahlen?

Die Grundsteuer und die Müllgebühr sind in der Regel einmal jährlich zu zahlen. Der genaue Zahlungstermin kann von Gemeinde zu Gemeinde variieren, liegt aber in der Regel im Herbst. Die Gemeindeverwaltung verschickt seit mehreren Jahren in der Regel keinen Zahlungsbescheid mehr an die Immobilienbesitzer, so dass bei einem Eigentümerwechsel der Käufer einer Immobilie zwingend beim ATIB (Balearischen Finanzamt) samt aller entsprechenden Unterlagen vorstellig zu werden hat, damit ab dem Folgejahr die Zahlung von Grundsteuer und Müllabgaben reibungslos verlaufen kann, meist durch Lastschriftverfahren. Käufer und Verkäufer haben im Verkaufsjahr beide Posten anteilig zu bezahlen, wobei sie zunächst dem Verkäufer belastet werden und dieser dann mit dem Käufer abrechnet, in dem er diesen Betrag z.B. vom Kaufpreis des Objektes abzieht.

Haben Sie noch weitere Fragen?
Schreiben Sie uns, wir antworten Ihnen gerne.

info@cvb.immo



Wörterverzeichnis

Spanische Begriffe rund um das Thema Immobilien



A

Abogado	Anwalt
Acta de Notoriedad	Notarielle Urkunde, die bestimmte Tatsachen oder Rechte bestätigt.
Administrador de fincas	Verwalter einer Wohn-Anlage
Agencia	Immobilien-Makler
Arraigo	Verwurzelung, oft im Zusammenhang mit der langfristigen Bindung an eine Immobilie oder ein Gebiet.
Arras, señal	Anzahlung - siehe Optionsvertrag
Aval Bancario	Bankbürgschaft, eine Sicherheit für Zahlungen oder Verpflichtungen.
Ayuntamiento	Lokales Rathaus - zuständig für die Planfeststellung, jährl. Steuern und andere lokale Dinge

C

Cargas	Grundstücksgebühren - in Spanien immer mit dem Gebäude darauf verbunden - wichtig
Catastro	Grundbuch des örtlichen Rathauses, zur Berechnung der jährlichen Grundsteuer, auch Kataster genannt
Cedula de Habitabilidad	Bewohnbarkeitsbescheinigung nach spanischem Recht zur Regelung der Bedingungen für Gebäude, die als Wohnraum genutzt werden. Es ist eine Anforderung um Wasser, Strom oder Gas zu beziehen, jetzt für alle Verkäufe erforderlich, siehe auch Licencia de primera
Certificado de Antigüedad	Alterszertifikat, das das Alter eines Gebäudes bestätigt.
Certificado energético	Energieausweis, erforderlich für alle Verkäufe
Comprador	Der Käufer
Comunidad de propietarios	Gemeinschaft der Immobilienbesitzer
Consultor de impuestos	Steuerberater
Contrato de arrendamiento	Miet-Vertrag
Contrato de compraventa	Kauf-Vertrag
Cuenta bancaria	Bank-Konto



D	Declaración de obra nueva	Zertifikat für alle größeren Arbeiten oder Änderungen muß vorhanden sein.
	Derecho de Tanteo y Retracto	Vorkaufsrecht und Rücktrittsrecht, Rechte, die es einem Dritten ermöglichen, eine Immobilie unter bestimmten Bedingungen zu kaufen.
E	Escritura	Kauf-Urkunde
	Escritura pública de compraventa	Öffentliche Kaufurkunde
F	Fianza	Kaution, die bei Mietverträgen als Sicherheit hinterlegt wird.
	Finca Rústica	Ländliches Grundstück, oft mit einem Landhaus oder Bauernhof.
G	Gestoría	Buchhalter oder auf die Bearbeitung offizieller Dokumente spezialisiertes Unternehmen
H	Hacienda	Finanzamt in Spanien
	Hipoteca	Hypothek
I	Impuestos de transmisiones patrimoniales	Kapitalübertragungssteuern - vom Käufer zu zahlen
	IBI - Impuesto sobre bienes inmuebles	Jährl. Grundsteuer, (Gemeinde-steuer) vom Eigentümer zu zahlen
	Impuesto sobre el incremento del valor de terrenos	Steuer auf die Erhöhung des Grundstückswerts, siehe auch PLUSVALIA. Dies ist keine Kapitalertragssteuer, vom Verkäufer zu zahlen
	Impuesto sobre el patrimonio	Kapitalgewinnsteuer, vom Verkäufer zu zahlen
	Impuestos	Steuern
	Informe de Evaluación de Edificios (IEE)	Gebäudebewertungsbericht, ähnlich wie der Energieausweis, aber umfassender.
	Inmobiliaria	Immobilienbüro
	Inspección Técnica de Edificios (ITE)	Technische Gebäudeinspektion, eine Überprüfung des Zustands eines Gebäudes.
IVA	MWST	



J	Junta de Compensación	Ausgleichsgemeinschaft, eine Gruppe von Grundstückseigentümern, die sich zusammenschließen, um die Entwicklung eines Gebiets zu koordinieren.
L	Libre de cargas	Frei von Schulden und Gebühren, siehe Gebühren
	Licencia de Obras	Baugenehmigung siehe auch OBRA NUEVA
	Licencia de primera ocupación	Lizenz für den Erstbezug einer Immobilie, siehe auch CEDULA DE HABITABILIDAD
N	NIE	Persönliche Identifikationsnummer für Nicht-Spanier, erforderlich für alle Verkäufe oder Einkäufe
	Nota simple	Grundbuchauszug, Eigentumsnachweis
	Notario	Notar
O	Opción de compra (contrato)	Beim Optionsvertrag muss der Käufer normalerweise eine nicht rückzahlbare Anzahlung von 10% leisten, um den zukünftigen Verkauf und Kauf der Immobilie zu sichern. Siehe auch ARRAS
P	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Allgemeiner Stadtentwicklungsplan, der die städtebauliche Planung einer Gemeinde regelt.
	Plan Parcial	Teilbebauungsplan, der die Nutzung von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet regelt.
	Plusvalía	Grundsteuer, zahlbar an das lokale Rathaus, dies ist keine Kapitalertragssteuer, siehe auch IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS
	Poder	Die Vollmacht muss in spanischer Sprache formuliert sein und eine sogenannte Den Haag-Apostille enthalten, wenn sie außerhalb Spaniens verfasst wurde.
	Préstamo hipotecario	Hypothekendarlehen, ein Darlehen, das für den Kauf einer Immobilie aufgenommen wird.
	Propietario	Eigentümer der Immobilie
	Proyecto de Obras	Bauprojekt oder Bauplan, der die Details eines Bauvorhabens beschreibt.



R	Reforma	Renovierung oder Umbau, oft im Zusammenhang mit der Modernisierung von Immobilien.
	Registro de la propiedad	Grundbuch
	Registro de Morosos	Schuldnerregister, ein Verzeichnis von Personen oder Unternehmen mit unbezahlten Schulden.
	Retención 3%	Der Verkäufer (Nichtresident) zahlt 3% vom notariellen Kaufpreis an das spanische Finanzamt. Die Summe ist als Anzahlung zu verstehen und dient dem Finanzamt als Sicherheitsleistung. Die genaue Steuerpflicht wird später ermittelt.
S	Seguro de Hogar	Hausratversicherung, die Schutz für das Zuhause und dessen Inhalt bietet.
	Sociedad de Tasación	Bewertungsgesellschaft, ein Unternehmen, das Immobilienbewertungen durchführt.
T	Tasación	Unabhängige Bewertung von Immobilien, normalerweise für Hypothekenzwecke verwendet
U	Urbanización	Bebauung oder Urbanisierung, bezieht sich auf ein entwickeltes oder zu entwickelndes Gebiet.
V	Valor catastral	Grundbuchwert im lokalen Rathaus zur Berechnung von PLUSVALIA
	Valor de Tasación	Schätzwert, der Wert einer Immobilie laut einer professionellen Bewertung.
	Vendedor	Verkäufer

Impressum

Claus von Benz Immobilien
eine Marke der
Maravillosos Conceptos & Ideas SLU

Ronda de Ponent 13, ES-07620 Lluçmajor
Palma de Mallorca, Illes Balears

Telefon +34 672 91 21 32
E-Mail info@cvb.immo

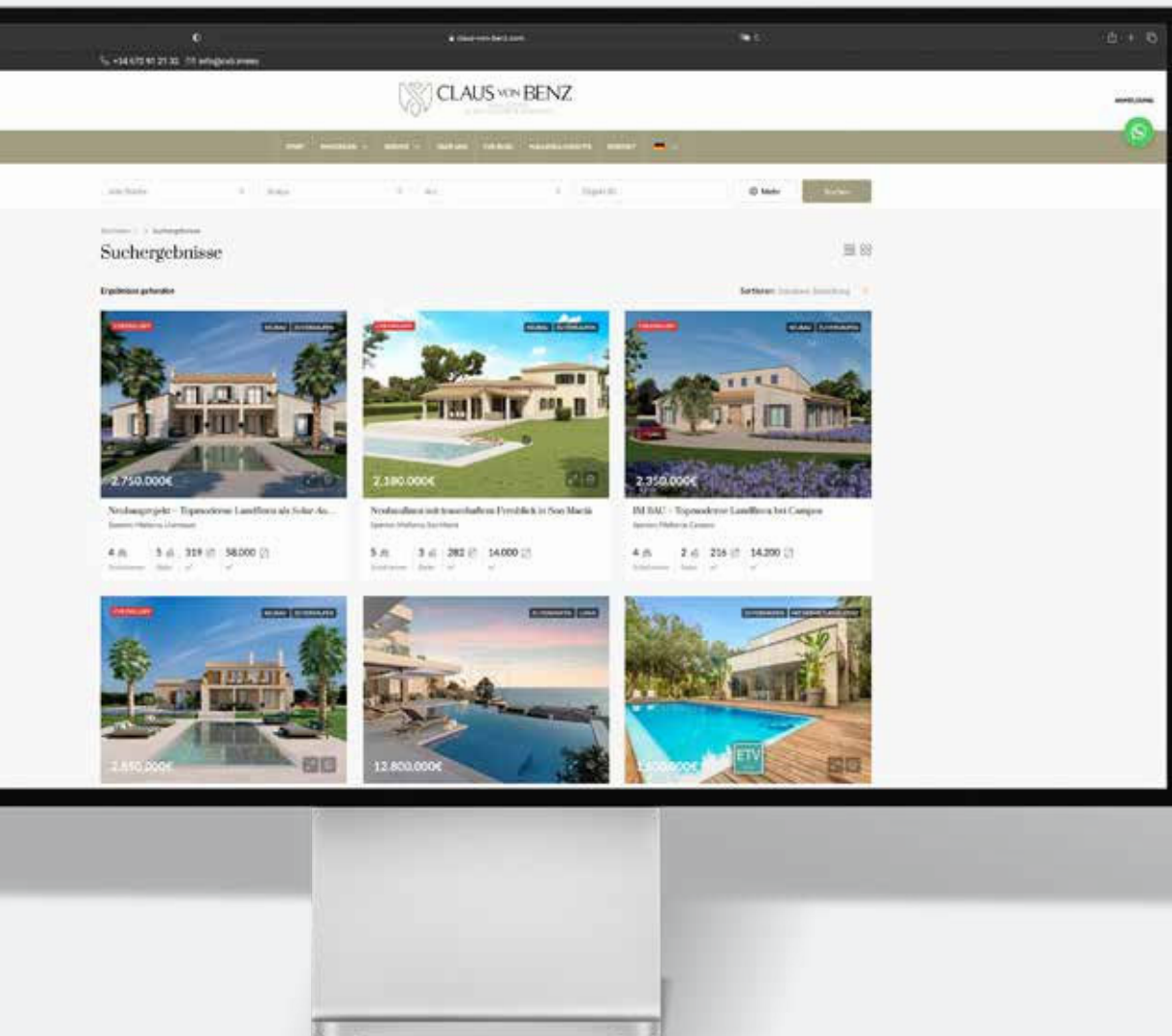
Redaktion
Patrick Lynen
Torsten Langnickel

Unternehmenshauptsitz
Poligono 41 – Parcela 154, ES-07620 Lluçmajor
Palma de Mallorca, Illes Balears

Besuchen Sie unsere Webseite.

Entdecken Sie die schönsten Villen, Fincas, Appartements und Grundstücke auf Mallorca.

www.cvb.immo



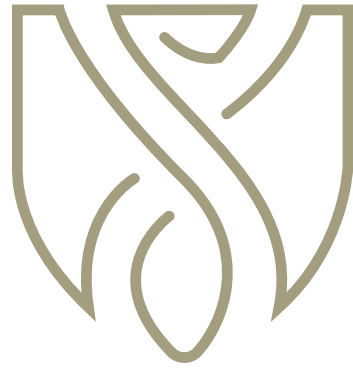
Vereinbaren Sie mit uns ein kostenloses Beratungsgespräch.

Erfüllen Sie sich den Traum vom **Eigenheim auf Mallorca**.
Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. **Wir freuen uns auf Sie.**

TELEFON +34 672 91 21 32

E-MAIL info@cvb.immo





CLAUS VON BENZ

REAL ESTATE
SILENT LUXURY & HIDEWAYS

**Immobilien der Premiumklasse
auf der schönsten Insel der Welt.**
Einzigartig. Erlesen.



Finden Sie Ihre Mallorca Immobilie

Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.



www.cvb.immo