



VON LUTZ MINKNER

## NICHT-EU-AUSLÄNDER SOLLEN KEINE SPANIEN-IMMOBILIEN MEHR KAUFEN DÜRFEN

Der Thron von Ministerpräsident Pedro Sánchez wackelt: Es hatte vier Monate gedauert, bis er mit Ach und Krach zum Ministerpräsidenten gewählt wurde. Und er zahlte dafür einen hohen Preis: Er erkaufte sich durch Steuergeschenke die Zustimmung von Landesfürsten, er zog Separatistenführer nur durch ein begünstigendes Amnestiegesetz ins Boot und verteilte Posten und Aufträge an Familienangehörige und politische Freunde. Das Vertrauen in Sanchez, der sich gern als politische Lichtgestalt präsentierte, ist geschwunden. Mit seiner Minderheitsregierung konnte er trotz aller Trickereien und Täuschungen nicht einmal den aktuellen Haushalt durchs Parlament bekommen.

Um seine Klientel bei der Stange zu halten, legt er einen Aktivismus an den Tag und macht den Wählern Versprechungen, die offensichtlich nicht realisierbar und dazu noch rechtswidrig sind. Am 13.01.2025 kündigte er an, Nicht-EU-Angehörigen den Immobilienkauf in Spanien zu verbieten, zu erschweren und zumindest solche Käufe mit einer Grund-

erwerbsteuererhöhung um 100% unattraktiv zu machen. Der Hintergrund dieser Ankündigung ist der folgende: Sánchez hat keine Rezepte, die Wohnungsnot in Spanien in den Griff zu bekommen und sucht einen Schuldigen. Schuld ist nicht die Regierung, die seit Jahren den sozialen Wohnungsbau sträflich vernachlässigt hat. Schuld sind die Banken, die Bauträger und die Makler, als ob es deren Aufgabe wäre, aus Altruismus bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und Schuld sind die Ausländer, die in Spanien Wohnungen und Häuser kaufen und damit der spanischen Bevölkerung wegnehmen. Die Beschuldigung der Ausländer hat auch politischen Folgen, denn die dürfen ja nicht wählen!

Schauen wir uns einmal die Fakten an: In 2023 – die Zahlen aus 2024 liegen noch nicht vor – fanden in Spanien 587.000 Immobilientransaktionen statt, an denen lediglich 18.648 Nicht-EU-Bürger beteiligt waren. Das sind 3,15%. Dieser geringe Prozentsatz zeigt deutlich, dass Sánchez Aussage, die Käufe durch Nicht-EU-Ausländer seien ursächlich für den rasanten Anstieg der Immobilien-Miet- und -Kaufpreise in Spanien. Weiter weisen Fachleute zu Recht darauf hin, dass das Kaufinteresse von Ausländern nur in geringen Bereichen auf dieselben Objekttypen zielt wie das Kaufinteresse der einheimischen Kaufinteressenten. Während Ausländer meist im Küstenstreifen und in Großstädten oder in eigens für Ferienzwecke gebauten Urbanisationen kaufen, stehen für einheimische Käufer Kriterien wie die Nähe zum Arbeitsplatz, zur Schule und zu

Familienangehörigen im Vordergrund bei der Kaufentscheidung. Weiter führen die Experten an, dass die Erschwerung von Immobilienkäufen durch Ausländer Spanien schweren wirtschaftlichen Schaden zufügen würde. Ausländer kaufen überwiegend Wohnungen und Häuser im Luxussegment und zu hohen Kaufpreisen. An diesen Investitionen partizipiert der spanische Fiskus durch hohe Steuereinnahmen – der Grunderwerb- oder Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis und der jährlichen Einkommensteuer auf selbstgenutzten Wohnraum. Weiter schaffen diese Investoren Arbeitsplätze, nicht nur bei der Planung und Bauausführung, sondern auch danach, z.B. Putzfrauen, Poolreiniger, Gärtner und Handwerker rund um die Immobilie. Und nicht zuletzt sind die ausländischen Investoren hervorragende Konsumenten in Handel, Dienstleistung, Handwerk und in der Gastronomie. Würden ausländische Immobilienkäufer ausfallen, würde dies zu

zahlreichen Insolvenzen bei spanischen Unternehmen führen.

Auch hält der Vorschlag von Sánchez einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Vor zwei Jahren gab es schon Stimmen, den Immobilienerwerb durch EU-Ausländer zu erschweren oder gar zu verbieten. Diese Idee hatte Sánchez schnell verworfen, nachdem ihn seine Juristen darüber belehrt hatten, dass eine solche Maßnahme massiv gegen höher rangiges Europäisches Recht (Freiheit des Kapitalverkehrs und Niederlassungsfreiheit) verstoßen würde. Nun also weicht Sánchez auf Nicht-EU-Angehörige aus. Auch hier werden ihn die Juristen stoppen. Der freie Verkehr von Kapital, Waren und Dienstleistungen ist auch für Nicht-EU-Angehörige geschützt. Denn die EU-Normen und die ihnen zugrunde liegenden Römischen Verträge von 1957 verbieten es den EU-Mitgliedern, den Investitionsfluss zu behindern, auch für Nicht-EU-Länder, wie z.B. Großbritannien oder USA, die Sánchez im Visier hat.

Kurzum: Derartige ohne vorherige Analyse hervorgebrachten populistischen Schnellschüsse sind nicht das Papier wert, auf dem sie niedergeschrieben wurden. Sie Schaden auch dem Ansehen Spaniens.



Lutz Minkner ist Managing Partner des Immobilienunternehmens Minkner & Bonitz. Er blickt auf eine 45 jährige berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. [www.minkner.com](http://www.minkner.com)



**Top Konditionen: Jetzt zur Umfinanzierung  
5-Jahres-Zinssatz bereits ab 2,35%**

### Zu hohe Hypothekenzinsen? Unzufrieden mit Ihrer Bank?

Dann könnte eine Umfinanzierung auf Mallorca die perfekte Lösung für Sie sein! Bei Hypotheken ab 500.000 Euro erhalten Sie bei uns marktführende Konditionen und umfassende Unterstützung beim Wechsel zu Ihrer neuen Bank. Dank gesetzlicher Regulierung gestaltet sich dieser Wechsel größtenteils ohne zusätzliche Kosten für Vorfälligkeit etc.



**Wechseln lohnt sich!**

Daniel Pires von SmartServicios® ist seit 2006 deutscher Finanzierungsexperte für Deutsche auf Mallorca. Am Besten zu erreichen per [finance@smart-servicios.com](mailto:finance@smart-servicios.com) oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | [www.smart-servicios.com](http://www.smart-servicios.com)



  
**SMARTSERVICIOS®**  
be smart - choose us