Warum ausgerechnet Marbella?

Ein Ort, an dem Lebensqualität, Luxus und Investment aufeinandertreffen.

RATGEBER FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

IHR DEUTSCH-SCHWEIZER PARTNER IN MARBELLA SEIT 1990

Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

Warum ausgerechnet Marbella an der Costa del Sol?

Marbella und die Costa del Sol haben sich weltweit als eines der begehrtesten Reise- und Investitionsziele etabliert.

Hier finden Sie eine Kombination aus atemberaubender Natur, luxuriösem Lebensstil und hervorragenden Investitionsmöglichkeiten. Im Folgenden zeigen wir, warum diese Region sowohl finanziell als auch emotional und praktisch zu den besten Optionen in Europa gehört.



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Gruss aus Marbella - unsere Expertise
2. Finanzielle Vorteile
3. Emotionale und Lifestyle Vorteile
4. **Schritt EINS**: Entscheidung, was man kaufen möchte...
5. **Schritt ZWEI**: Countdown bis zum Immobilienkauf....
6. Kosten und Steuern beim Immobilienkauf
7. Wichtige Kontakte und Telefonnummern
8. Lokale Feiertage in Marbella und Umgebung
9. Klima und Wetter nach Monaten
10. Costa del Sol nach Zonen

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

HERZLICHE GRÜßE AUS MARBELLA!



Wir, **Heidi Fischer, Sebastian Nieblas** und **Team**, würden uns freuen, Ihre Ansprechpartner für Immobilien in Marbella und Umgebung zu sein. Mit unserer langjährigen Erfahrung als deutsch-schweizerisches Unternehmen legen wir besonderen Wert auf einen ganz persönlichen Kundenservice im exklusiven Immobiliensektor.

In Spanien benötigen Sie als Käufer nur einen Makler, da alle Makler durch das MLS-System (Multi Listing System) Zugriff auf sämtliche Objekte haben. Das bedeutet, dass **Sie für alle Immobilien nur einen Ansprechpartner haben, ohne zusätzliche Kosten.** Die Maklerprovision wird stets vom Verkäufer getragen und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Beispiel: Wenn Sie selbst online ein interessantes Objekt finden, leiten Sie es einfach an uns weiter – ***wir übernehmen den Rest! Wir prüfen, ob die Immobilie noch verfügbar ist, analysieren den Preis und führen alle notwendigen Schritte für Sie durch.***

Wir hoffen, dass dieser **Ratgeber für Immobilienkäufer** Ihnen eine wertvolle Unterstützung auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus an der Costa del Sol ist. Es wäre uns eine Freude, Sie professionell und individuell zu begleiten und Ihre Wünsche zu verwirklichen!

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

Finanzielle Vorteile:

Konstante Wertsteigerung der Immobilien:
Immobilien an der Costa del Sol, insbesondere in Marbella, haben über Jahrzehnte hinweg eine kontinuierliche Wertsteigerung erfahren. Aufgrund der stabilen Nachfrage und dem begrenzten Bauland, besonders in den exklusiven Zonen, sind Immobilien hier eine sichere Anlage, die über lange Zeiträume stabile Wertzuwächse verzeichnet.

Attraktives Steuerumfeld:
Spanien, und insbesondere Andalusien, bietet ein attraktives Steuerumfeld für Immobilienkäufer. Die Grunderwerbssteuern wurden gesenkt und betragen zwischen 7 % und 10 % für Wiederverkaufsimmobilien. Bei Neubauten liegt die Mehrwertsteuer (IVA) bei 10 %. Zudem profitieren ausländische Investoren von Steuererleichterungen, besonders bei Ferienimmobilien, die vermietet werden.

Mietrenditen und kurzfristige Ferienvermietungen:
Marbella ist nicht nur ein Paradies für Luxusliebhaber, sondern auch ein Hotspot für Touristen. Ferienimmobilien, besonders in der Hochsaison, bieten hervorragende Mietrenditen. Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb und Booking.com sind sehr beliebt und ermöglichen Eigentümern, durch die starke touristische Nachfrage attraktive Einnahmen zu erzielen.

Internationale Nachfrage sichert Marktstabilität:
Marbella zieht Käufer aus der ganzen Welt an, was den Markt stabil hält, selbst wenn die spanische Wirtschaft Schwankungen erlebt. Käufer aus Großbritannien, Deutschland, Skandinavien, den USA und dem Nahen Osten sichern eine konstante Nachfrage nach exklusiven Immobilien.

Niedrige Zinsen für Hypotheken:
In Spanien gibt es günstige Hypothekenzinsen, die es internationalen Käufern ermöglichen, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu finanzieren. Der Zugang zu spanischen Banken ist relativ einfach, und internationale Käufer haben oft die Möglichkeit, Hypotheken zu günstigen Zinssätzen aufzunehmen.

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

Emotionale und Lifestyle-Vorteile:

Ganzjährig angenehmes Klima:
Marbella genießt über 320 Sonnentage im Jahr und hat ein mildes Mittelmeerklima. Die Sommer sind warm, die Winter mild, was es zu einem perfekten Ganzjahresziel macht. Die Sonne und das gute Wetter fördern nicht nur die körperliche Gesundheit, sondern tragen auch zu einem allgemeinen Wohlbefinden bei.

Luxuriöser Lebensstil und exklusive Einrichtungen:
Marbella ist die Heimat einiger der luxuriösesten Einrichtungen Europas. Von weltbekannten Golfplätzen über exklusive Yachthäfen wie Puerto Banús bis hin zu Gourmetrestaurants, Designerboutiquen und Beachclubs – Marbella bietet alles, was man von einem Luxusziel erwartet.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:
Ob Wassersport, Wandern in den nahegelegenen Bergen der Sierra Blanca, Golfen auf erstklassigen Plätzen oder entspannen an den unzähligen Stränden – Marbella bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Diese Vielfalt an Aktivitäten zieht Menschen jeden Alters an.

Multikulturelle Gemeinschaft:
Marbella ist ein Schmelztiegel für internationale Communities. Durch die kosmopolitische Bevölkerung findet man ein internationales Netzwerk von Gleichgesinnten. Dies erleichtert den Einstieg und das Knüpfen neuer Kontakte, sowohl geschäftlich als auch privat.

Exklusive Veranstaltungen und gesellschaftliches Leben:
Die Costa del Sol ist das Zentrum vieler hochkarätiger Events, darunter internationale Golfturniere, Luxusyacht-Ausstellungen und Kunstmessen. Das gesellschaftliche Leben hier ist lebendig, und es gibt das ganze Jahr über viele exklusive Events und gesellschaftliche Veranstaltungen.

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

Schritt Eins:

Entscheidung was man kaufen möchte...

Ihre Träume und Absichten können sich im Laufe des Prozesses ändern, aber die Organisation Ihrer anfänglichen Pläne ist der richtige Startpunkt.



Sie sollten sich diese vier grundlegenden Fragen stellen.

Warum kaufen Sie?

Sie wissen, dass Sie eine Immobilie an der Costa del Sol kaufen möchten, aber warum genau? Eine Analyse und klare Formulierung Ihrer Gedanken kann helfen, Sie zu motivieren und Ihre Richtung festzulegen.



Wie werden Sie die Immobilie nutzen?

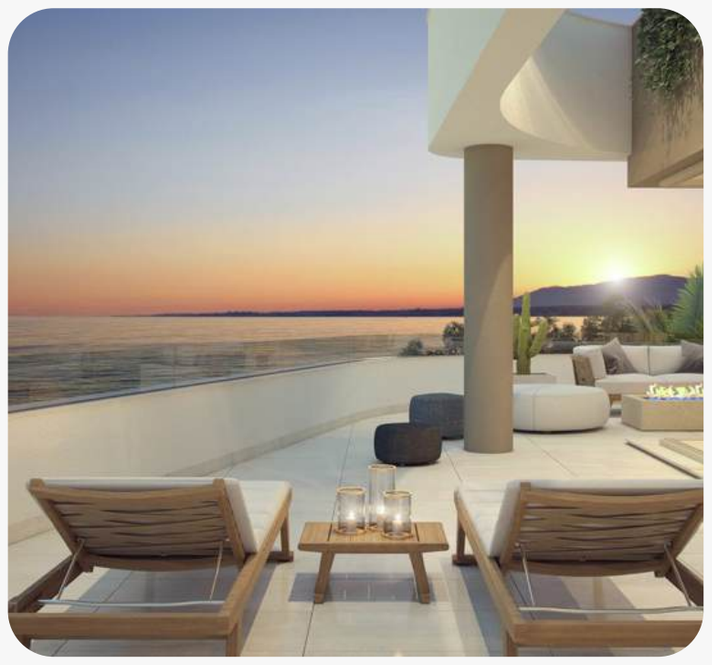
Überlegen Sie ehrlich, wie Sie Ihre Immobilie nutzen möchten: für Wochenendausflüge, längere Urlaube, als Investition, für den Umzug oder später für den Ruhestand? Wenn Sie selten anreisen, können Sie Geld sparen, indem Sie weiter vom Flughafen entfernt kaufen.

Wie viel können Sie sich leisten?

Verschaffen Sie sich eine realistische Vorstellung von Ihrem Budget und planen Sie mindestens 10 % zusätzliche Kosten für den Kauf ein. Beachten Sie, dass Wechselkurse oft schlechter sind als die offiziell angegebenen, und Sie können möglicherweise etwas vom Kaufpreis verhandeln.

Was MUSS Ihr spanisches Zuhause haben?

Was sind Ihre unverzichtbaren Kriterien? Wie viele Schlafzimmer oder Badezimmer benötigen Sie? Ist ein Pool unerlässlich oder reicht Ihnen ein nahegelegener Strand? Benötigen Sie Außenbereiche?



info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

Schritt Zwei:

Countdown bis zum Immobilienkauf...



6 Monate bis zum Eigentum:

- Erstellen Sie eine Liste von unverzichtbaren Merkmalen.
- Falls nötig, beraten Sie sich mit einem Hypothekenberater.
- Setzen Sie Ihr Budget fest.

5 Monate bis zum Eigentum:

- Beginnen Sie mit der detaillierten Immobiliensuche.
- **Rufen Sie uns für eine kostenlose Beratung an** und uns Ihre Wunschliste weiterzuleiten.
- Kontaktaufnahem mit einem Anwalt. ***Gerne empfehlen wir Ihnen einer unserer langjährigen deutschsprachigen Anwälte vor Ort.***



4 Monate bis zum Eigentum:

- Wählen Sie Immobilien aus, die für realistische Besichtigungstermine in Frage kommen.
- **Kontaktieren Sie uns, um alle Ihre Besichtigungen kostenlos zu organisieren.**
- Buchen Sie eine oder mehrere Besichtigungsreisen .

3 Monate bis zum Eigentum:

- Besichtigungsreisen.
- ***Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden!*** Machen Sie über Ihren Immobilienmakler ein Angebot.

2 Monate bis zum Eigentum:

- Beantragen Sie über Ihren Anwalt in Spanien die NIE-Nummer. Dies ist eine essenzielle Voraussetzung für alle, die in Spanien ein Eigentum erwerben möchten.
- Unterschreiben Sie den Reservierungsvertrag.
- Unterschreiben Sie den Anzahlungsvertrag.



1 Eigentumstag:

- Restzahlung, Notartermin und Schlüsselübergabe.

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Kosten und Steuern beim Immobilienkauf:

Die beim Kauf einer Immobilie in Spanien anfallenden Kosten variieren je nachdem, ob es sich um einen **Neubau oder eine Wiederverkaufsimmobilie** handelt, je nach tatsächlichem Kaufpreis und ob der Kauf mit einer Hypothek erfolgt. Als Faustregel sollten Sie 10-12% des Kaufpreises für alle Steuern und Gebühren einplanen.

Kostenart	Neubauimmobilie	Wiederverkaufsimmobilie
Mehrwertsteuer (IVA)	10% auf den Kaufpreis	Keine MwSt., aber Grunderwerbssteuer (ITP) von 7% in Andalusien
Grunderwerbssteuer (ITP)	Keine	7%
Stempelsteuer (AJD)	1,2% - 1,5%	Keine
Notargebühren	0,5% - 1%	0,5% - 1%
Grundbuchregistrierungskosten	1% des Kaufpreises	1% des Kaufpreises
Maklergebühren	Provisionsfrei - vom Bauträger übernommen	Provisionsfrei - vom Verkäufer getragen
Rechtsanwaltskosten	1% - 1,5% des Kaufpreises	1% - 1,5% des Kaufpreises
Hypothekenkosten	0,5% - 1% der Darlehenssumme (Schätzungskosten etc.)	0,5% - 1% der Darlehenssumme
Versicherung (optional)	Variabel, abhängig von Wert und Deckung	Variabel, abhängig von Wert und Deckung

Wir können Sie bei der Auswahl der passenden Versicherung über unseren After-Sales Dienstleistungen unterstützen. Die genauen Kosten sollten in Spanien von einem Anwalt geprüft und bestätigt werden. **Alle Kaufabwicklungen in Spanien sollten rechtlich abgesichert sein, und wir empfehlen daher, stets einen Anwalt einzubeziehen.** Gerne vermitteln wir Ihnen eine unserer langjährigen, deutschsprachigen Kanzleien, die Sie kompetent durch den gesamten Prozess begleiten.

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Wichtige Telefonnummern:

Bei einem Umzug oder längeren Aufenthalten in Marbella und Umgebung ist es hilfreich, **wichtige Kontakte und Telefonnummern** zur Hand zu haben. Hier sind einige der nützlichsten Kontakte für deutsche Residenten und Touristen:

Dienstleistung	Telefonnummer
Notruf (Polizei, Feuerwehr, Rettung)	112
Polizei (Lokale Polizei)	092
Polizei (Nationalpolizei)	091
Dr. Jens Deutschmann - Deutscher Arzt Marbella	+34 952 774 343
Dr. Karsten Kniese - Deutscher Zahnarzt	+34 952 858 990
Deutsche Botschaft (Madrid)	+34 915 579 000
Privatklinik Quirónsalud Marbella	+34 951 976 070
Marbella Allgemeines Krankenhaus	+34 951 976 669
Taxis Marbella	+34 952 774 488

Unsere Kontaktdaten:

- Büroadresse: Urb. Guadalmina Alta, Calle 19B, Edificio Banus II, 29670 Marbella (Spanien)
- Festnetz: +34 952 900 101
- Handy & WhatsApp: +49 172 2699099 (Heidi Fischer)
- Handy & WhatsApp: +49 177 1631205 (Sebastian Nieblas)
- Email: info@hfmarbella.net

Lokale Feiertage in Marbella und Umgebung:

Es ist wichtig, die lokalen Feiertage zu kennen, da viele Geschäfte, Büros und öffentliche Einrichtungen an diesen Tagen geschlossen sein können. Hier ist eine Übersicht der wichtigsten Feiertage:

Ort	Feiertag	Datum
Marbella	San Bernabé (Stadtpatron)	11. Juni
Marbella	Día del Carmen (Schutzpatronin der Seefahrer)	16. Juli
Benahavis	San Pedro de Alcántara	19. Oktober
Estepona	Virgen del Carmen	16. Juli
Estepona	San Isidro Labrador	15. Mai
Mijas	Virgen de la Peña (Schutzpatronin)	8. September
Mijas	San Antón	17. Januar



An diesen Tagen kann es zu eingeschränkten Öffnungszeiten kommen. Supermärkte, Apotheken und einige Restaurants haben jedoch oft trotzdem geöffnet.

info@hfmarbella.net +49 172 2699099 www.marbella-exklusiv.de

Klima und Wetter nach Monaten:

Das Klima an der Costa del Sol ist eines der **angenehmsten in Europa**. Hier sind die durchschnittlichen Temperaturen und Niederschläge je nach Monat:

Monat	Temperatur (°C)	Regen (mm)	Sonnige Stunden pro Tag
Januar	12°C	80 mm	6 Stunden
Februar	13°C	60 mm	7 Stunden
März	15°C	50 mm	7 Stunden
April	17°C	40 mm	8 Stunden
Mai	20°C	20 mm	9 Stunden
Juni	24°C	10 mm	11 Stunden
Juli	27°C	0 mm	12 Stunden
August	28°C	0 mm	11 Stunden
September	25°C	20 mm	9 Stunden
Oktober	21°C	60 mm	7 Stunden
November	17°C	80 mm	6 Stunden
Dezember	13°C	90 mm	6 Stunden

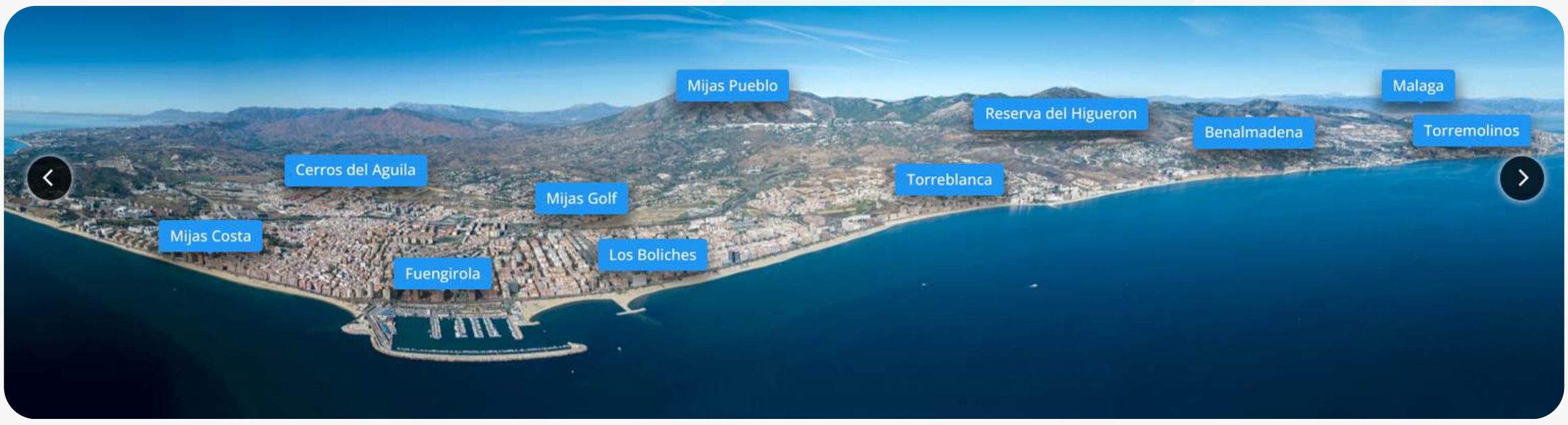


Die Sommermonate sind trocken und sonnig, während im Herbst und Winter mehr Regen fällt. **Das milde Klima macht die Region das ganze Jahr über attraktiv.**

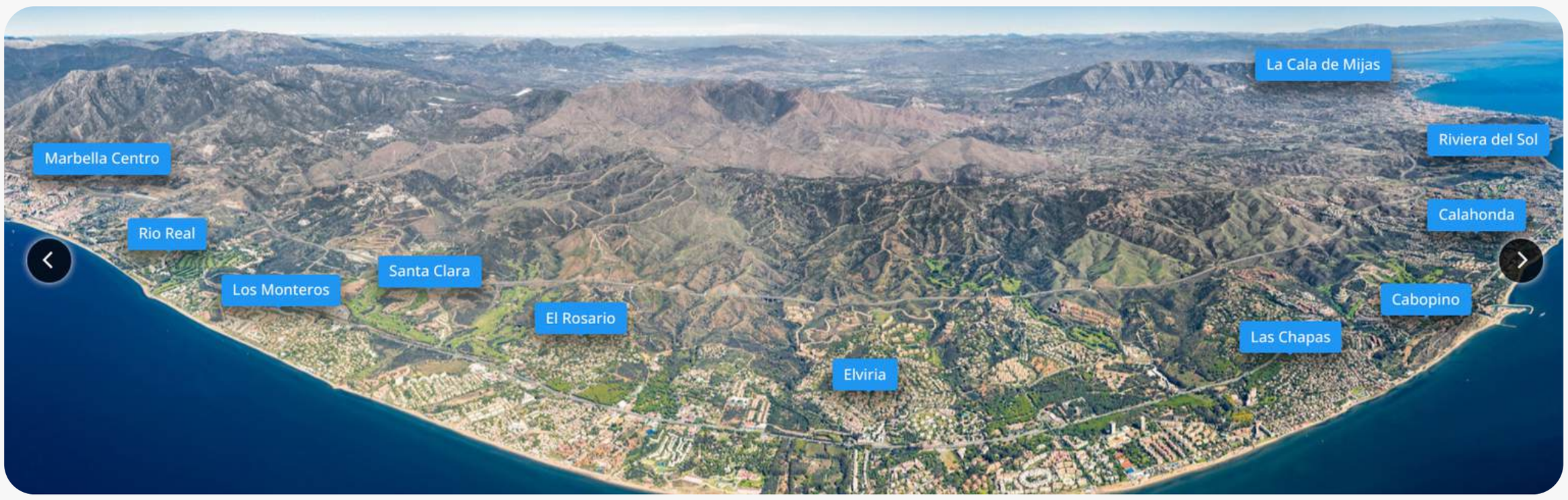
Entdecken Sie die Costa del Sol:

Die verschiedenen Zonen und Ortschaften der Costa del Sol. Von Marbella bis Estepona – die Bilder helfen Ihnen, die Lage und den Charakter der Region besser zu verstehen.

Málaga bis Mijas Costa (östlich von Marbella)



Mijas Costa bis Marbella Stadt



Marbella Stadt, Goldene Meile bis Puerto Banus



Marbella Stadt, Goldene Meile bis Puerto Banus



Heidi Fischer
MARBELLA PROPERTIES

www.marbella-exklusiv.de

+49 172 2699099

IHR DEUTSCH-SCHWEIZER PARTNER IN MARBELLA SEIT 1990

COPYRIGHT & HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Erstveröffentlichung in Spanien, Deutschland, Spanien und Österreich im Jahr 2024 durch: Heidi Fischer Marbella Immobilien Exklusiv, S.L. und Swizo Capital Consulting, S.L.

Copyright © HF - Heidi Fischer Marbella Immobilien

Kein Teil dieser Veröffentlichung darf ohne vorherige Genehmigung von Heidi Fischer Marbella Immobilien reproduziert, in einem Abrufsystem gespeichert oder in irgendeiner Form oder auf irgendeine Weise, sei es elektronisch, mechanisch, durch Fotokopien, Aufzeichnungen oder auf andere Weise, übertragen werden. Besuchen Sie unsere Website unter: www.hfmarbella.net

Der Autor und der Herausgeber dieser Veröffentlichung haben angemessene Anstrengungen bei der Erstellung unternommen. Der Autor und der Herausgeber übernehmen keine Gewähr für die Genauigkeit, Anwendbarkeit, Eignung oder Vollständigkeit der Inhalte dieses Berichts. Die in diesem Leitfaden enthaltenen Informationen dienen ausschließlich Bildungszwecken. Wenn Sie die in diesem Bericht enthaltenen Ideen anwenden möchten, übernehmen Sie die volle Verantwortung für Ihre Handlungen. Der Autor und der Herausgeber lehnen jegliche Gewährleistung (ausdrücklich oder stillschweigend), die Handelsüblichkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck ab. Der Autor und der Herausgeber haften in keinem Fall gegenüber irgendeiner Partei für direkte, indirekte, strafende, spezielle, zufällige oder andere Folgeschäden, die direkt oder indirekt, einschließlich durch Dienstleistungen oder Produkte Dritter, die im Bericht beworben oder gefördert werden, oder durch die Nutzung dieses Berichts entstehen. Der Bericht wird "wie besehen" und ohne Gewährleistungen bereitgestellt.