

# SU CAMINO HACIA LA FELICIDAD EN LA ADQUISICIÓN DE SU INMUEBLE

## YOUR PATH HAPPINESS IN HOME OWNERSHIP

## IHR WEG ZUM IMMOBILIENGLÜCK!



### UN INMUEBLE EN LAS ISLAS BALEARES ES LA MEJOR INVERSIÓN QUE PUEDE HACER

Una pintoresca casa de vacaciones en las Islas Baleares es el mayor sueño de muchas familias. Además de ser, un lugar para la relajación y la recreación durante los meses de verano, es también una forma de invertir dinero en España y el logro de un crecimiento del capital constante.

#### Una finca en el campo

Para muchos, una finca rural es una compra atractiva. Estas pintorescas casas a menudo tienen grandes parcelas y tienen las características arquitectónicas distintivas del sur de España.

Sin embargo, si usted compra una propiedad así, debe tener en cuenta, que muchos de estos edificios fueron construidos en las Islas Baleares sin el permiso de planificación requerido y ahora pueden estar bajo amenaza de demolición por la autoridad local. Sin embargo, si la construcción ilegal se finalizó hace más de ocho años, la propiedad será ahora inmune a la demolición pero el propietario no podrá obtener el certificado de habitabilidad. Entonces no podrá llevar a cabo las conexiones a los servicios públicos de suministro de electricidad, gas, agua y alcantarillado.

Este año la ley fue reformada permitiendo aplicaciones para hacerse con carácter retroactivo a fin de legalizar el desarrollo no autorizado durante los siguientes tres años. Las solicitudes se pueden también hacer para legalizar las alteraciones o adiciones tales como patios, garajes y piscinas. Contando con los permisos y las licencias requeridas se incrementará el valor de la propiedad sustancialmente.

#### Una casa de ensueño en la costa

Una propiedad en la costa, ya sea en Mallorca o en cualquiera de las Islas Baleares, es una de las oportunidades de inversión más estables de Europa para los inversores privados. Esto es particularmente cierto, en el caso de las propiedades próximas a la costa. Los profesionales inmobiliarios afirman que el valor de estas propiedades prácticamente no ha disminuido en absoluto durante la reciente crisis.

Sin embargo, aunque estas propiedades pueden ser popularmente atractivas y deseables, se deben

tener en cuenta los preceptos de la Ley de Costas. Estos dividen toda la zona costera en diferentes áreas de acuerdo con las diferentes condiciones de desarrollo. Las regulaciones también afectan a las viviendas existentes, por lo que los compradores de estas propiedades también se ven afectados por dicha Ley. No están sujetas a la legalidad, las construcciones en una distancia de hasta 200 metros desde la línea marítima. Existe en algunas áreas, la denominada área de protección costera que prohíbe totalmente el desarrollo o construcción de la zona, entre otras. Por tanto, la casa de sus sueños podría ser una edificación ilegal y, por lo tanto, no autorizada.

Esto podría dar lugar a sanciones administrativas. Además, la Ley determina, entre otras cosas, que las modificaciones estructurales de una casa ubicada en la costa no deben afectar a su altura y anchura. Con el fin de alcanzar sus objetivos arquitectónicos deseados, resulta ser muy recomendable y de especial interés, contar un amplio abanico de información sobre la situación jurídica y sus diferentes posibilidades. Por lo que recomendamos contar con el asesoramiento jurídico de un buen abogado a fin de evitar sorpresas desagradables en el futuro.

Nuestro equipo de experimentados abogados y asesores fiscales germano-españoles, les atenderá con mucho gusto y así solucionar todos sus problemas y, para que pueda realizar la compra de su casa de ensueño, sin riesgo alguno. Llevaremos a cabo todos los trámites necesarios para usted, empezando por el contrato de opción, siguiendo con la firma de la escritura ante el notario y la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad español, entre otras.



### A HOME IN THE BALEARIC ISLANDS IS THE BEST INVESTMENT YOU CAN MAKE

A picturesque holiday home in the Balearic Islands is the ultimate dream of many families. It is also a place for relaxation and recreation in the summer

months and a refuge from cold in the winter.

It is also a way of investing money in Spain and achieving steady capital growth..

#### A finca in the countryside

For many, a rural finca is an attractive purchase. These quaint houses often have large plots and have the distinctive architectural features of southern Spain.

If you buy such a property you should however bear in mind that many of these buildings were built in the Balearic Islands without the requisite Planning Permission and may now be under threat of demolition by the Local Authority. However if the illegal construction was completed more than eight years ago the property will now be immune from demolition but the owner may still not be able to obtain the all important "Habitability Certificate". He will then not be able to connect to the utilities for electricity, gas, water and sewerage.

This year the law was reformed allowing applications to be made retrospectively so as to legalise unauthorised development within the next three years. Applications can also be made to legalise alterations or additions such as patios garages and swimming pools. Having the requisite consents will increase the value of the property substantially.

#### A dream house on the coast

A property on the coast, whether in Mallorca or in any of the other Balearic Islands, is one of Europe's most stable investment opportunities for private investors. This is particularly true of properties next to the shoreline. Real estate professionals say that the value of these properties has hardly declined at all during the recent crisis..

However popular attractive and desirable these properties may be, one has to take account of the rules of the Spanish Coastal Law. These divide up the entire coastal area into different zones, according to the different conditions for development. The regulations also affect existing houses, so the buyers of such properties are also affected by the law. It is illegal to build within a distance of up to 200 meters measured from the waterline. It is in some areas, the so-called coastal

protection area, for example development or construction is totally forbidden. The dream home could therefore be an illegal and unauthorised building.

This could lead to administrative sanctions. Furthermore, the law determines, among other things, that structural modifications to a house located on the coast should not affect its height and width. In order to achieve your desired architectural aims it is advisable to be advised of the legal position and your options by a lawyer so as to avoid nasty surprises in the future.

Our team of experienced German-Spanish lawyers and tax consultants will gladly assist you to handle a problem and risk-free purchase of your dream home. We will guide you through the initial searches, the Option Agreement, the Notary Contract and the registration of the property at the Spanish Land Registry.



### EIN DOMIZIL AUF DEN BALEAREN ALS OPTIMALES INVESTITIONSOBJEKT

Ein malerisch gelegenes Haus auf den Balearen ist der Traum vieler Familien. Neben einem Ort der Entspannung und Erholung in den Sommermonaten und der Möglichkeit der Flucht vor den niedrigen Temperaturen in der kalten Jahreszeit, bietet ein spanisches Domizil die Möglichkeit Geld stabil anzulegen. Es dient auf diesem Wege der Sicherung des Vermögens.

#### Eine Finca auf dem Land

Für viele Deutsche ist eine ländlich gelegene Finca ein reizvolles Investitionsobjekt. Die uralten Häuser auf den oftmals großzügigen Grundstücken unterstreichen durch ihre unverwechselbare Architektur und Ausstattung den südlichen Lebensstil Spaniens.

Bei Erwerb dieser Immobilien ist zu beachten, dass viele dieser Bauten auf den Balearen ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet wurden und vom Abriss durch die Gemeinde bedroht sind. Doch selbst wenn der illegale Bau schon mehr als acht Jahre zurückliegt und der Verstoß gegen die Bestimmungen des Baurechts somit mittlerweile verjährt ist und die Behörden den Abriss nicht mehr bestimmen dürfen, haftet die Illegalität der betroffenen Immobilie dauerhaft an. Es ist dem Eigentümer der Finca in diesem Falle beispielsweise nicht möglich eine Bewohnbarkeitsbescheinigung zu erhalten. Folglich ist er damit auch nicht in der Lage den Anschluss an das Strom- und Trinkwassernetz herzustellen.

Durch die in diesem Jahr erfolgte Reformierung des Rechts zur Nutzung von Grund und Boden ist es jetzt jedoch möglich geworden, Schwarzbauten innerhalb der kommenden drei Jahre nachträglich zu legalisieren. Dadurch erfährt die Finca einen erheblichen Wertzuwachs. Außerdem können durch die Beseitigung des Makels Baugenehmigungen für Umbaumaßnahmen problemlos erlangt werden, zum Beispiel für den Bau eines Pool oder einer Garage.

#### Ein Traumhaus an der Küste

Eine Immobilie an der Küste, egal ob auf Mallorca oder einer anderen der Baleareninseln, ist in Europa eine der wertstabilsten Anagemöglichkeiten für private Investoren. Dies gilt vor allen Dingen dann, wenn das Haus in erster Meereslinie liegt. In den vergangenen Jahren konnten von Immobilienexperten kaum Preisrückgänge dieser Anlageobjekte festgestellt werden. Mit einem Wertverlust hat ein Käufer deswegen grundsätzlich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass für derart pittoresk gelegene Immobilien die Regelungen des spanischen Küstengesetzes Anwendung finden. Diese teilen den gesamten Küstenbereich in verschiedene Zonen ein, für die unterschiedliche Voraussetzungen für die Bebau-

ung vorgesehen sind. Die Regelungen betreffen ebenfalls bereits errichtete Häuser, sodass auch Erwerber von Immobilien durch das Gesetz betroffen sind. In einem Bereich von in der Regel bis zu 100 Metern gemessen ab der Wasserlinie ist es in einigen Zonen, dem sogenannten Küstenschutzgebiet, beispielsweise untersagt, ein Gebäude zu errichten. Der Standort des Traumhauses könnte demnach im Widerspruch zum geltenden Recht stehen und damit illegal sein. Dieser Umstand könnte verwaltungsrechtliche Sanktionen nach sich ziehen. Des Weiteren bestimmt das Gesetz unter anderem, dass bauliche Veränderungen eines an der Küste befindlichen Hauses nicht dessen Höhe und Breite betreffen dürfen. Um Ihre persönlichen baulichen Vorstellungen im Einzelfall realisieren zu können, ist es ratsam die rechtlichen Möglichkeiten vor dem Erwerb der Immobilie durch einen Rechtskundigen prüfen zu lassen, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Unser Team aus erfahrenen deutsch-spanischen Anwälten und Steuerberatern unterstützt Sie gerne dabei, einen problem- und risikolosen Erwerb Ihrer Traumimmobilie abzuwickeln und begleitet Sie vom Anfangscheck und Optionsvertrag, über den Notarvertrag bis zur kompletten Eintragung der Immobilie im spanischen Grundbuch. Wir helfen Ihnen auch gerne dabei, Ihre Legalisierungsangelegenheit umfassend und kostenoptimierend zu regeln.

#### Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza  
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,  
Tel. 0034-971722494  
www.gerboth-partner.com  
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



## Gerboth & Partner European Lawyers

“Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !”  
“ We help you in any real estate case ! “

#### Tätigkeitsschwerpunkte

Immobilien- und Baurecht  
Gesellschaftsrecht / Ihre SL in 48 h  
Erb- und Steuerrecht  
Prozessuale Angelegenheiten  
(Vollstreckungen)  
Mietrecht



#### Legal Areas

Real Estate / Property Law  
Company Law / SL - 48 h  
Tax Law  
Court Proceedings

We are in the center of Palma next to Bar Bosch in Borne Jaime III 3 4°

Wir sind im Herzen Palmas Jaime III 3° 4°, Ecke Bar Bosch - über Loewe.  
www.Mallorca-Anwalt.com · Info@Mallorca-anwalt.com

Kontakt Ra & Abogado Gerboth und Frau Rechtsanwältin Seidel Tel. 971722494

Contact: Christian Gerboth Rechtsanwalt / Abogado (Lawyer), Carina Seidel Rechtsanwältin / Abogada inscrita (Lawyer)