

Buying to let in Mallorca



Buying a property to let on a short or long-term basis in order to generate a higher return on investment has become an extremely popular option, especially in the UK and Ireland. This can be an attractive alternative to the more conventional methods of investing.

While the English and the Irish have enjoyed phenomenal capital appreciation from property investments (12.7% increase in the UK during 2004 & 9.8% price growth in Ireland), the Germans have had to endure a 1.7% minus return on capital invested which shows little prospect of improving in the short term.

There are many differences between the German and English markets: usually Germans buy a second home for personal use rather than to gain rental income. Germans tend to avoid borrowing to buy property and as the majority rent their primary residence and in any case the negative equity in property locally means they do not have the potential to release equity from their property as people in the UK and Ireland constantly do to fund a second home.

So, Germans who buy overseas tend to have the money to do so, without the need for a mortgage or rental income to cover costs and provide an annual return. That said, assuming that one can buy a property overseas and gain a good return on investment (5 – 7% per annum plus capital appreciation) with minimum risk then buying to let could be an attractive option for investor.

On a recent visit to Ireland and the UK, I was amazed by the appetite of investors seeking to purchase property in overseas countries to generate rental income and higher capital appreciation.

This demand is driven by a number of factors, not least:

- Low interest rates and unattractive returns from riskfree investments.
- The property price increases in the local markets and the oversupply of rental accommodation which is driving returns down in the UK and Ireland. It is now becoming difficult to find good value for money investments in local property.
- Through a combination of factors such as easy access to information regarding foreign property purchase through the internet and property shows, low cost flights to many destinations, equity release in existing properties in the local market and probably one of the most important factors, is the past experiences of investors who took the risk and bought in the likes of Spain 10 years ago and are now reaping the rewards with high capital appreciation and good rental income from holiday lets.
- The expansion of the EU has opened the door for investors in markets such as Central and Eastern Europe and with the prospect of these markets growing more rapidly than mature markets over the next ten years, they are proving to be a popular choice among investors.

The buyers of overseas properties are predominately northern Europeans who want to find a sunnier quality of life where the cost of living is lower and easy accessibility with low cost flights. The English and Irish have witnessed the substantial gains which property can bring and with the opportunities in the local markets declining these investors are now looking to overseas markets.

In terms of overseas investments, Mallorca is viewed

Anlageimmobilien auf Mallorca

In den letzten Jahren ist der Immobilienkauf als Geldanlage hauptsächlich in Großbritannien und Irland immer beliebter geworden. Immobilien werden nicht zum Eigenbedarf erworben, sondern kurz- oder langfristig vermietet, weil die Renditen im Vergleich zu konventionellen Anlagen, wie Regierungsanleihen, Aktienspekulationen und Investmentfonds, wesentlich attraktiver sind.

Während die Engländer und Iren überdurchschnittlich hohe Wertsteigerungen bei Immobilienanlagen verbuchen konnten (12,7% in England im Jahre 2004 und 9,8% in Irland), mussten die Deutschen eine 1,7%ige negative Renditeentwicklung des investierten Kapitals hinnehmen und die Aussichten, dass sich dies kurzfristig ändern wird, sind düster.

Es gibt wesentliche Unterschiede zwischen dem deutschen und dem englischen Markt: Deutsche Immobilienkäufer erwerben Immobilien in der Regel für den Eigenbedarf und weniger mit dem Ziel durch Vermietung Gewinne zu erwirtschaften. Die Deutschen vermeiden es eher, Hypotheken für Zweitwohnsitze aufzunehmen, weil der Großteil der Bevölkerung am Erstwohnsitz zur Miete wohnt. Der Mangel an Eigenkapital zum Immobilienerwerb im Heimatland bedeutet im allgemeinen, dass die Möglichkeit nicht besteht, freiwerdendes Eigenkapital durch den Verkauf oder die Beleihung der eigenen Immobilie dazu zu nutzen, sich eine zweite Immobilie zu finanzieren.

Daher haben die Deutschen, die sich eine Ferienimmobilie kaufen, in der Regel genügend Vermögen und müssen weder eine Hypothek aufnehmen, noch sind sie darauf angewiesen, Mieteinnahmen zu erwirtschaften, um Finanzierungs- oder Unterhaltungskosten zu decken oder um eine jährliche Rendite auf ihre Investition zu erhalten. Wenn man allerdings bedenkt, dass man eine Ferienimmobilie kaufen kann, um daraus mit geringem Risiko Gewinn zu erwirtschaften (5-7% jährlich plus Kapitalwert-erhöhung) ist Mallorca eine interessante Möglichkeit für Anleger.

Als ich kürzlich in Irland war, war ich erstaunt darüber, wie groß das Interesse der Anleger an Auslands-Immobilien war, um Mieteinnahmen und damit höhere Renditen zu erwirtschaften. Diese Nachfrage hat mehrere Ursachen:

- Geringe Zinsen und niedrige Renditen aus konven-



tionellen Geldanlagen.

- Die Preissteigerungen in den lokalen Märkten (UK & Irland) und das Überangebot an Mietobjekten schmälert die Gewinne. Es wird zunehmend schwierig ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis bei lokalen Immobilien zu finden, die als Geldanlage attraktiv sind.
- Bessere Verfügbarkeit von Informationen zum Thema Immobilienerwerb im Ausland durch Internet und Immobilienmessen, günstige Flüge in die meisten Zielgebiete, Eigenkapital und Beleihungsmöglichkeiten der eigenen Immobilien im Heimatland, und sicherlich einer der wichtigsten Faktoren: die Erfahrungen der Anleger, die bereits vor 10 Jahren das Risiko auf sich genommen haben und in Spanien und ähnlichen Gebieten Immobilien gekauft haben und die sich heute über hohe Wertsteigerungen und lukrative Mieteinnahmen aus der Ferienvermietung freuen.
- Die Ausweitung der EU hat Märkte in Zentral- und Osteuropa für Anleger geöffnet, die das Potential haben, in den nächsten 10 Jahren wesentlich schneller zu wachsen als die herkömmlichen Märkte.

Diejenigen, die Immobilien im Ausland kaufen, sind vor allem Nordeuropäer, die es wegen der Lebensart, den niedrigeren Lebenshaltungskosten und der schnellen Erreichbarkeit zu immer niedrigeren Flugpreisen in den Süden zieht. Die Engländer und Iren haben selbst erfahren, wie groß die Gewinne aus Immobilieneigentum sein können und jetzt, wo die Möglichkeiten in den Heimatländern schwinden, interessieren sich diese Anleger für die Märkte im Ausland.

In Bezug auf Immobilienanlagen im Ausland hat Mallorca immer noch den Ruf teuer zu sein (ganz besonders in Irland) und es ist nach wie vor nicht bekannt, dass Anleger in Mallorca immer noch ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis finden können und





as an expensive option (particularly in Ireland) and the message is not getting through that investors can still find good value for money properties and attractive rental income in Mallorca.

Hoteliers believe they are paying the price for the growing number of buys-to-let and as a result are putting enormous pressure on the local government to crack-down on illegal and non-tax paying landlords. It is proving to be a very sensitive issue for the Government, as hoteliers provide a high percentage of employment and are a powerful and well-organised lobby group. On the other hand, the construction industry is crucial for a health economy and could drop significantly if investors feared that rental income was not an option, so finding an accommodating solution for both parties may prove challenging.

Let us not forget that there are more countries and properties to choose from than there are investors to buy. A recent article in an Irish newspaper headlined "Spoiled for choice in overseas investments". (The Irish have the highest number of overseas buyers per capita in the last year. A big draw back for buying in Mallorca is the lack of direct flights year round).

So while Mallorca is certainly the jewel in the crown (even the King of Spain spends his holidays here) political interference in the buy-to-let market could bring an abrupt end to the keen interest shown by the Brits in the past three years, who has virtually replaced German buyers. As we are aware English buyers like to gain some rental income from their overseas property and this is a significant consideration when deciding where to purchase abroad.

Mallorca is a low risk market with high demand for quality rental properties particularly from May to October. If past experience is any indication of the future then potential capital appreciation in Mallorca is as good if not considerably better than competing "new" markets. Our guide to letting a property gives potential investors the information to make an informed decision and with over 6,000 properties to choose from on abc-property.com you are sure to find exactly the property which matches your investment criteria.

dass der Vermietungsmarkt durchaus attraktive Mieteinnahmen zu bieten hat.

Die Hotelbesitzer glauben den Preis für die stetig wachsende Zahl der von Privat zu vermietenden Ferienapartments und -häuser zu zahlen und üben erheblichen Druck auf die Balearenregierung aus, damit diese den Vermietern, die nicht registrierte Ferienimmobilien vermieten oder keine Steuern abführen, genauer auf die Finger schaut. Das ist für die Regierung durchaus ein heikles Thema, weil die Hoteliers zum einen einen Großteil der Arbeitsplätze schaffen und zum anderen eine mächtige und sehr gut organisierte Lobby bilden. Andererseits ist die Bauindustrie ausschlaggebend für eine gesunde Wirtschaft. Müssten die Anleger jedoch befürchten, dass die Ferienvermietung eingeschränkt und strenger reglementiert wird, würde gerade die Baubranche dramatische Einbußen hinnehmen müssen. So wird die Suche nach einer für beide Parteien zufriedenstellenden Lösung zur Herausforderung.

Außerdem sollte man nicht vergessen, dass es mehr Märkte und Immobilien gibt als kaufwillige Anleger. Erst jüngst lautete die Schlagzeile einer irischen Tageszeitung: „Die Qual der Wahl bei Auslandsimmobilien“. (Irland hatte im letzten Jahr die meisten Auslandsimmobilienkäufer im Vergleich zur Einwohnerzahl in Europa. Allerdings gibt es leider nur in der Saison Direktflüge nach Mallorca.) Obwohl Mallorca also sicherlich die Perle unter den Zielgebieten ist (selbst das spanische Königshaus bringt die Ferien hier), könnten politische Einschnitte in die Ferienvermietungsmöglichkeiten dem starken Interesse seitens der Briten, die in den vergangenen drei Jahren die deutschen Käufer zunehmend verdrängt haben, ein jähes Ende setzen. Englische Käufer legen großen Wert auf eine hohe Rendite ihrer Auslandsimmobilie und machen ihre Kaufentscheidung von diesem Gesichtspunkt abhängig.

Zusammenfassend kann man sagen, dass Mallorca ein Markt ist, der ein geringes Risiko birgt und gleichzeitig einen hohen Bedarf an qualitativ hochwertigen Mietobjekten hat, hauptsächlich in den Monaten Mai bis Oktober. Wenn wir die vergangenen Jahre als Indikator für die Zukunft nehmen, ist der potentielle Wertzuwachs genauso gut, wenn nicht sogar besser als in den Mitbewerbsregionen. Unser umfassender Leitfaden zum Kauf einer Anlageimmobilie zur Vermietung ermöglicht es potentiellen Anlegern, gut informiert eine Entscheidung zu treffen und mit einer Auswahl von mehr als 6.000 Immobilienangeboten auf abc-property.com werden Sie bestimmt die Immobilie finden, die Ihren Ansprüchen als Anleger gerecht wird.

Written by/Verfasst von: Helen Cummins
Photos by/von: Patxi Arostegui

High quality apartments & Villas in the Southwest urgently required for short-term rent!

Contact Tailormade ☎971 675 506

Höchstqualitative Apartments und Villen werden dringend im Südwesten zur Kurzzeitvermietung gesucht!

Kontakt: Tailormade ☎971 675 506

Example of a Buy-to-let Investment / Beispiel einer Anlageimmobilie

Purchase Price / Kaufpreis	€275,000		
Mortgage for non-residents 70% (80% for residents) Hypothek für Nicht-Residenten 70% (80% für Residenten)	€192,500		
Bank fee (normally 1%), valuation & stamp duties Bankgebühren (normalerweise 1%), Schätzung & sonstige Gebühren	€4,400		
Tax (7%), land registry, notary & administration Steuer (7%), Katasteramt, Notar und Verwaltung	€20,440		
Total Expenses Gesamtkosten	€24,840		
Capital Required Benötigtes Kapital	€107,340		
Annual Costs / Jährliche Kosten			
Mortgage Repayments @ 3% interest Hypothekenrückzahlungen bei 3% Zinsen	20 years €12,804	25 years €10,944	30 years €9,732
Community Charge approximately Gemeinschaftsgebühr (ca.)	€1,200		
Insurance approximately Versicherung (ca.)	€400		
Total / Insgesamt	€12,544		
Potential Rental Income / Potentielle Mieteinnahmen			
Months / Monate	Number of weeks Wochenanzahl	Rent per week Miete pro Woche	Total Insgesamt
Oct - March Okt - März	24	€250	€6,000
May, June & Sept Mai, Juni & Sept	12	€600	€7,200
July & August Juli & August	8	€900	€7,200
Vacant / Personal Use Leer / Privatnutzung	8	€0	€0
Total / Insgesamt	52	-	€20,400 p.a.
Gross Return on Investment / Brutto-Kapitalrendite	6.8%		
Net Return on investment / Netto-Kapitalrendite	2.6%		

Notes Tax of 35% is payable on the rental income in excess of the costs. The amount of tax will depend on your individual circumstance (between 25-35% an estimate). Letting agencies usually charge between 10-20% of the rent. Ground taxes depend on the area where the property is located. If you are buying a property with the intention of renting the most important factor as always is the location. Popular areas for long-term rentals include: Palma City around Paseo Maritimo and the old town. The southwest from Palma to Santa Ponsa. Towns in the central region such as Marratxi, Santa Maria, Alaro and Bunyola. Towns in the west such as Esporles, Valldemossa and Soller are popular year round. The rent will vary considerably depending on the location, condition, seaview etc.

Anmerkungen

Zusätzlich zu den laufenden Kosten fallen Steuern von 35% auf die Mieteinnahmen an. Der genaue Steuerbetrag hängt von Ihrer privaten Vermögenslage ab (schätzungsweise zwischen 25-35%). Vermietungsagenturen berechnen normalerweise 10-20% der Miete. Die Höhe der Grundsteuer ist von der Lage der Immobilie abhängig. Falls Sie eine Immobilie zur Vermietung kaufen, ist der allerwichtigste Faktor immer die Lage.

Beliebte Zonen für Langzeitvermietung sind: Im Stadtgebiet von Palma der Paseo Maritimo und die Altstadt. Der Südwesten zwischen Palma und Santa Ponsa. Gemeinden im Zentrum der Insel wie Marratxi, Santa Maria, Alaro und Bunyola. Städte im Westen wie Esporles, Valldemossa und Soller sind ganzjährig begehrt.

Die Mieten variieren natürlich erheblich in Abhängigkeit von der Lage, Zustand, Meerblick usw.

Guidelines for letting a Property

1. A long-term residential contract is considered to be for a duration in excess of one year, and is quite heavily regulated in comparison to short-term rental contracts.
2. Standard Spanish long and short-term rental contracts can be purchased in most newsagents.
3. The contract should state:
 - the name and address of the landlord and tenant,
 - a description of the property,
 - the contract term (if no term is stated then it is assumed to be for one year),
 - the amount of the rent and the payment terms.
4. A deposit (fianza) of one month's rent is payable for residential lets and two months for commercial.
5. During the first five years of a long-term contract the rent increases or decreases annually by the consumer price index, thereafter by an agreed amount between the tenant and the landlord.
6. Community fees and property taxes are payable by the landlord while utility bills are the responsibility of the tenant.
7. It is advisable to ask tenants to sign an inventory list of the property contents.
8. Repairs to the property are the responsibility of the landlord. The tenant has no right to withhold rent to cover the cost of repairs or to force the landlord into action.
9. Cancellation of a rental contract is possible in the following instances:
 - when the tenant fails to pay the rent, they can be evicted after six months,
 - the tenant rents the property to a third party without the landlord's knowledge or agreement,
 - the tenant deliberately causes damage to the property,
 - causes a serious nuisance to the neighbours.
10. Disputes regarding rental contracts are processed through ordinary civil proceedings.

To avoid problems when buying to let:

- Check the rules of the community to ensure there is nothing to prevent you from renting the property on a long or short-term basis. Many communities have changed their rules to prevent short-term lets where there were bad experiences with tenants who did not respect the rights of others.
- Your property will be considered as a 'tourist rental' if you supply any of the following services: meals, bed-clothes, cleaning and/or transport services.
- If you declare your property for tourist use then you will need to register with the local tax office, make a quarterly and annual tax declaration and make VAT returns.
- When these services are not provided then you only have to make the normal income tax return to declare the rental income which is considered legally renting.



Bufete Frau Lawyers - Rechtsanwälte
San Miguel, 36 3º
07002 Palma de Mallorca - Baleares
Tel. 971 228 036 - Fax. 971 718 578
company@bufetefrau.com
www.bufetefrau.com

Richtlinien zur Vermietung von Eigentum

1. Ein Langzeitmietvertrag, der eine Vermietung für länger als ein Jahr vorsieht, ist im Gegensatz zu kurzzeitigen Verträgen von strengen Regulierungen betroffen.
2. Standardisierte spanische Mietverträge für Kurz- und Langzeitvermietungen können in den meisten Zeitschriftenläden erworben werden.
3. Ein Vertrag sollte beinhalten:
 - Name und Adresse der Vermieters und des Mieters
 - Beschreibung des Mietobjekts
 - Vertragsdauer (wenn keine Zeitangabe vorliegt, wird von einem Jahr ausgegangen)
 - Höhe der Miete und Zahlungsweise.
4. Die Kautions beträgt eine Monatsmiete bei Vermietung von Wohnraum und zwei Monatsmieten bei gewerblichen Objekten.
5. Während der ersten fünf Jahre einer Langzeitvermietung steigt oder fällt der Mietzins jedes Jahr gemäß dem Lebenshaltungskostenindex, danach gemäß den Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter.
6. Gemeindeabgaben und Grundsteuern werden vom Eigentümer gezahlt, während die laufenden Kosten für Verbrauch in die Zuständigkeit des Mieters fallen.
7. Es wird empfohlen, den Mieter eine Inventarliste des Mietobjektes unterzeichnen zu lassen.
8. Für Reparaturen am Mietobjekt ist der Eigentümer verantwortlich. Der Mieter hat nicht das Recht, Mietzahlungen zurück zu halten, um die Reparaturkosten zu begleichen oder um den Vermieter zur Reparatur zu zwingen.
9. Die Auflösung des Mietvertrages ist unter folgenden Bedingungen möglich:
 - wenn ein Mieter die monatlichen Zahlungen einstellt, kann nach sechs Monaten geräumt werden
 - der Mieter vermietet das Objekt ohne Wissen oder Einverständnis der Vermieters an Dritte
 - der Mieter beschädigt das Mietobjekt vorsätzlich
 - der Mieter ist eine ernsthafte Belästigung für die Nachbarn
 - Streitigkeiten bezüglich des Mietvertrages werden vor einem ordentlichen Zivilgericht abgewickelt.

Zur Beachtung wenn Sie eine Anlageimmobilie kaufen:

- Informieren Sie sich über die vor Ort geltenden Bestimmungen über die Möglichkeiten der Langzeit- oder Kurzzeitvermietung. Oft sind die Bestimmungen geändert worden, weil es schlechte Erfahrungen mit Kurzzeitmietern gab, die die Rechte ihrer Mitbewohner nicht respektierten.
- Ihr Eigentum wird als "Ferienvermietung" eingestuft, falls Sie eine der folgenden Dienstleistungen anbieten: Mahlzeiten, Bettwäsche, Reinigungs- und/oder Transport-service.
- Wenn Sie Ihr Eigentum als Ferienobjekt deklarieren, müssen Sie sich bei der zuständigen örtlichen Steuerbehörde registrieren lassen, eine quartalsmäßige und jährliche Steuererklärung machen und die Mehrwertsteuer abführen.
- Wenn Sie die oben genannten Dienstleistungen nicht anbieten, müssen Sie nur eine normale Einkommensteuererklärung machen, um die Mieteinnahmen anzugeben, die als legale Vermietung angesehen werden.