



Dein Wegweiser an die Costa Blanca

Auswandern nach Torre Vieja

Bürokratie · Wohnen · Immobilienkauf · Krankenversicherung

Der ehrliche Schritt-für-Schritt-Guide — alles, was du wirklich brauchst, in der richtigen Reihenfolge.

PRAKTISCH

VERSTÄNDLICH

PERSÖNLICH

AUSGABE 2026 · STAND JUNI 2026

TORREVIEJA-LEBEN.DE



Willkommen

Schön, dass du da bist

Torrevieja hat uns von Anfang an in seinen Bann gezogen — mit seinem milden Klima, dem türkisfarbenen Meer, den Salzseen und dieser ganz eigenen Mischung aus spanischem Lebensgefühl und internationalem Flair.

Was hier entstanden ist, ist mehr als ein Ratgeber: Es ist das Ergebnis echter Erfahrungen vor Ort, vieler Gespräche mit Menschen, die diesen Schritt gewagt haben — und dem Wunsch, dieses Wissen weiterzugeben.

Der Schritt nach Spanien fühlt sich am Anfang oft riesig an: neue Sprache, fremde Behörden, eine andere Logik im Alltag — und überall gut gemeinte Ratschläge, die sich widersprechen. Genau deshalb haben wir diesen Guide zusammengestellt: ehrlich, praktisch, in der Reihenfolge, in der du die Dinge wirklich brauchst — ohne Fachjargon.

Was du findest, ist sorgfältig recherchiert: Bürokratie Schritt für Schritt, Wohnen ohne Reinfall, Immobilienkauf, Krankenversicherung — und alles, was zum guten Ankommen dazugehört.

Nimm dir, was du brauchst, hak ab, was erledigt ist — und genieße die Sonne, das Meer und das leichtere Leben am Mittelmeer.

*Euer Torrevieja Leben
Team*



Traumhafte Küste an der Costa Blanca.

✓ SO LIEST DU DIESEN GUIDE

Arbeite dich von Teil 1 über Bürokratie, Wohnen, Immobilienkauf, Krankenversicherung und persönliche Logistik bis zum Ankommen vor. Die **Tipp-, Achtung- und Quelle-Kästen** heben das Wichtigste hervor.



INHALT

Dein Weg durch den Guide

Von „Ich überlege auszuwandern“ bis „Ich bin angekommen“.

01	Bevor du gehst — Ist Torreveja das Richtige?	04
	Lebensgefühl · Lebenshaltungskosten · Mieten oder Kaufen · Steuern · Checkliste	
02	Die Bürokratie — der Behörden-Marathon	09
	Reihenfolge · NIE-Nummer · Empadronamiento · Residencia · Bankkonto	
03	Wohnen ohne Reinfeld (Mieten)	14
	Wo suchen · Mietbetrug erkennen · Nota Simple · Besichtigung · Vertrag	
04	Immobilie kaufen	20
	Ablauf · Arras-Vertrag · Steuern · Notar & Grundbuch · laufende Kosten	
05	Krankenversicherung & Gesundheit	25
	öffentlich oder privat · S1 · Convenio Especial · SIP-Karte · Ärzte	
06	Mit Hund & Führerschein	29
	EU-Heimtierausweis · Mikrochip · Tollwut · Führerschein-Umtausch · DGT	
07	Ankommen & Leben	33
	Strom/Wasser/Internet · Mobilität · deutsche Community · Alltag	
08	Häufige Fragen (FAQ)	36
	Sprache · Fristen · Kosten · Rente · Steuern · Abmeldung	
09	Bonus: Checklisten & Vokabular	39
	Checkliste erste 30 Tage · Behörden-Vokabular · Glossar	

WICHTIGER HINWEIS

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert (Stand Juni 2026), ersetzen aber keine Rechts-, Steuer- oder Versicherungsberatung. Bitte bestätige entscheidende Punkte stets bei der zuständigen offiziellen Stelle.



TEIL 1

01

Bevor du gehst

Die wichtigste Arbeit passiert noch zu Hause: ehrlich rechnen, Erwartungen klären.

Lebensgefühl

Lebenshaltungskosten

Mieten oder Kaufen

Steuern

Checkliste





Ist Torrevieja das Richtige für dich?

Torrevieja und das benachbarte **Orihuela Costa** gehören zu den beliebtesten Zielen an der Costa Blanca — sonnig, international und im Vergleich zu vielen anderen Küstenorten noch bezahlbar. Die Region zieht seit Jahren Menschen aus ganz Europa an, entsprechend groß ist die deutschsprachige Gemeinschaft.

Gleichzeitig gilt: Die Zeiten des reinen „Billigparadieses“ sind vorbei. Nachfrage, internationale Käufer und Ferienvermietung haben die Preise in guten Lagen spürbar steigen lassen. Wer **realistisch plant** statt mit alten Preisvorstellungen, wird hier sehr gut leben.



✓ TIPP: ERST AUF PROBE LEBEN

Verbringe vorab ein paar Wochen oder Monate vor Ort, bevor du dich endgültig festlegst. So lernst du Viertel, Nebensaison und Alltag kennen — und entscheidest aus Erfahrung statt aus dem Urlaubsgefühl heraus.



Was kostet das Leben wirklich?

Die Miete ist in den allermeisten Fällen der größte Kostenblock und schwankt stark je nach Lage, Ausstattung, Meernähe und Mietform. Als grobe Orientierung für die Region:

Posten (Orientierungswerte 2026)	Spanne
Durchschnittlicher Mietpreis (Inserate)	rund 12–13 € / m ²
2-Zimmer-Wohnung, ca. 10 Min. zum Strand	650–800 € / Monat
2-Zimmer-Wohnung direkt am Strand	800–1.000 € / Monat
Nebenkosten (Strom, Wasser, Müll)	100–150 € / Monat
Lebensmittel pro Person	250–350 € / Monat
Monatsbudget Single (alltagstauglich)	1.100–1.300 €
Monatsbudget Paar (komfortabel)	1.500–2.200 €

Insgesamt liegen die Lebenshaltungskosten im Schnitt etwa **30–40 % unter dem deutschen Niveau** — vor allem bei frischen Lebensmitteln, Gastronomie und vielen Dienstleistungen.

⚠️ ACHTUNG: STROM IST OFT TEURER

Strom ist anders als viele erwarten häufig **teurer als in Deutschland**. Seit 2022 sind besonders Mieten (+20–30 %) und Stromkosten deutlich gestiegen — kalkuliere großzügig.



Mieten oder kaufen?

Für den Anfang ist **mieten fast immer die klügere Wahl**. Du lernst die Gegend kennen, bist flexibel und vermeidest teure Fehlkäufe. Den Kauf gehst du erst an, wenn du die Region, die Viertel und die Preise wirklich einschätzen kannst — und idealerweise mit unabhängiger rechtlicher Begleitung. Das Mieten beleuchtet **Teil 3**, den Kauf ausführlich **Teil 4**.

Steuern: die 183-Tage-Regel

Eine zentrale Größe für jeden Auswanderer: Wer mehr als **183 Tage im Jahr** in Spanien verbringt, gilt in der Regel als steuerlich ansässig und unterliegt der spanischen Einkommensteuer (IRPF). Diese ist progressiv und reicht je nach Einkommen von etwa **19 % bis 47 %**. Renten und ausländische Einkünfte fallen unter das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen — hier lohnt sich frühzeitig fachlicher Rat.

FAUSTREGEL

> 183 Tage/Jahr in Spanien
= in der Regel steuerlich ansässig.

IRPF-SPANNE

Progressiv von etwa **19 % bis 47 %** je nach Einkommen.

RENTEN

Geregelt über das **Doppelbesteuerungsabkommen DE-ES**.

OFFIZIELLE STELLE

Für steuerliche Fragen: **Agencia Tributaria** (agenciatributaria.es). Für Rente, Doppelbesteuerung und Auslandsvermögen ist eine Steuerberatung (*asesoría / gestor*) empfohlen.



ZUM ABHAKEN

Checkliste: vor der Abreise

- Reisepass / Personalausweis gültig (mehrere Kopien anfertigen)
- Wichtige Dokumente digitalisieren (Geburtsurkunde, Heiratsurkunde, Rentenbescheid)
- Geburtsurkunde ggf. mit Apostille & beglaubigter Übersetzung vorbereiten
- NIE-Termin prüfen — ggf. schon vom spanischen Konsulat aus Deutschland (→ Teil 2)
- Internationale Krankenversicherung / EHIC für die Übergangszeit klären
- Hund: EU-Heimtierausweis, Mikrochip und gültige Tollwutimpfung (→ Teil 6)
- Budget für die ersten Monate kalkulieren (Kautions = oft 1–2 Monatsmieten)
- Deutsche Verträge & Abos kündigen oder ruhend stellen
- Nachsendeauftrag / deutsche Meldeadresse klären

 **TIPP**

Lege dir früh einen **finanziellen Puffer** für die ersten Monate an — Kautions, eine Monatsmiete im Voraus und Behördengebühren summieren sich schneller als gedacht.

TEIL 2

02

Die Bürokratie

Spanische Behörden lieben Papier — und die richtige Reihenfolge.

Reihenfolge

NIE-Nummer

Empadronamiento

Residencia

Bankkonto





Die richtige Reihenfolge

Als EU-Bürger genießt du Freizügigkeit — ein Visum brauchst du nicht. Trotzdem musst du dich bei dauerhaftem Aufenthalt registrieren. Grob gilt diese Logik: zuerst eine Wohnadresse, dann das *Empadronamiento*, dann die *Residencia* — bei der du die NIE-Nummer automatisch dazu bekommst.



✓ TIPP: REIHENFOLGE MERKEN

Faustformel: **Adresse** → **Padrón** → **NIE/Residencia** → **Konto** → **Suministros**. Wer diese Kette einhält, vermeidet das klassische „Henne-Ei-Problem“ der spanischen Bürokratie.

Die NIE-Nummer — ohne sie geht nichts

Die **NIE** (Número de Identificación de Extranjero) ist deine Ausländer-Identifikationsnummer und zugleich deine Steuernummer in Spanien. Ohne sie kannst du praktisch keine offiziellen Dinge erledigen: kein Immobilienkauf, kein Bankkonto, kein Mietvertrag, keine Anmeldung von Strom, Wasser oder Internet. Das Gute: Die NIE ist **unbegrenzt gültig** und muss nie erneuert werden. Die Gebühr beträgt 2026 rund **12 €**, zahlbar über das Formular 790.



⚠️ ACHTUNG: OHNE TERMIN GEHT GAR NICHTS

Spaniens Behörden arbeiten fast ausschließlich mit Online-Terminvergabe (*cita previa*). Wer ohne Termin erscheint, wird in aller Regel abgewiesen. Buche frühzeitig — beliebte Ämter sind oft Wochen im Voraus ausgebucht.

Zwei Wege zur NIE

WEG A · IN DEUTSCHLAND

Über das Konsulat

Beim spanischen Konsulat in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Frankfurt oder Stuttgart. Praktisch, wenn du die Nummer schon vor dem Umzug brauchst. Im Sommer: mehrere Wochen Wartezeit.

WEG B · IN SPANIEN

Über die Behörde

Bei der *Oficina de Extranjería* oder der *Policía Nacional*. Plane 2–4 Wochen Vorlauf für den Termin ein (*cita previa* online buchen).

Was du mitbringen musst

- Reisepass (Original und Kopien)

- Nachweis, warum du die NIE brauchst (z.B. Kauf-, Miet- oder Arbeitsvertrag)

- Ausgefülltes Formular 790 + Zahlungsbeleg über die Gebühr (~12 €)

- In manchen Provinzen: Passfotos

✔️ TIPP: KEINEN BOCK AUF PAPIERKRAM?

Du kannst die NIE auch über einen Bevollmächtigten beantragen lassen — etwa einen Anwalt oder Gestor. Je nach Anbieter kostet das ca. **150–300 €**. Für viele Auswanderer ist das die nervenschonendere Variante.



Das Empadronamiento (Padrón)

Beim Empadronamiento trägst du dich ins Melderegister deiner Gemeinde ein (*Padrón Municipal*). Das ist gesetzlich vorgeschrieben, sobald du deinen gewöhnlichen Wohnsitz in einer Gemeinde hast. Du bekommst das **Certificado de Empadronamiento** — ohne dieses „Padrón“ geht später fast nichts: Es ist Voraussetzung für Residencia, Gesundheitsversorgung und vieles mehr.

ACHTUNG: NUR 3 MONATE GÜLTIG

Die Meldebescheinigung ist meist nur drei Monate gültig. Wenn du sie für die Residencia oder andere Anträge brauchst, hole sie passend frisch ab — eine abgelaufene Bescheinigung wird nicht akzeptiert.

Die Residencia (grüne Bescheinigung)

Bei dauerhaftem Aufenthalt beantragst du als EU-Bürger das *Certificado de Registro de Ciudadano de la Unión* — im Volksmund die „grüne Residencia“. Du erhältst ein grünes Dokument, auf dem auch deine NIE-Nummer steht. Beantragst du die Residencia, bekommst du **die NIE automatisch mit dazu** und sparst einen Behördengang.

DOKUMENT

Grünes A4-Blatt bzw. Karte mit Name, Adresse und NIE.

VORTEIL

NIE ist **inklusive** — ein Behördengang weniger.

VORAUSSETZUNG

Gültiges Empadronamiento & passende Nachweise.



Welche Nachweise du brauchst

Situation	Typische Nachweise
Arbeitnehmer	Arbeitsvertrag bzw. Anmeldung bei der Sozialversicherung
Selbstständige	Nachweis der Anmeldung im Sozialversicherungssystem (RETA)
Rentner	Rentennachweis + Formular S1 für die Krankenversicherung
Nicht-Erwerbstätige	Nachweis ausreichender Mittel (ca. 6.000 € auf span. Konto) + private Krankenversicherung

⚠️ ACHTUNG: DIE HÄUFIGSTEN STOLPERFALLEN

Anträge scheitern fast immer an: fehlendem Empadronamiento, nur Kopien statt Originalen (**immer beides mitbringen!**) und abgelaufenem Empadronamiento. Bei fremdsprachigen Dokumenten kann eine beglaubigte Übersetzung verlangt werden.

Certificado Digital & Bankkonto

CERTIFICADO DIGITAL

Dein digitaler Schlüssel für spanische Behörden im Internet: Anträge stellen, Termine buchen, Bescheide abrufen.

- Beantragung über **fnmt.es**
- Etwas technisch, sehr lohnenswert
- Spart langfristig Behördengänge

BANKKONTO ERÖFFNEN

Praktisch für Miete, Nebenkosten (per *domiciliación*) und Behörden.

- Braucht: Reisepass + NIE
- Gebühren unbedingt vergleichen!
- Für Residenten oft bessere Konditionen

TEIL 3

03

Wohnen ohne Reinfall

Das Herzstück — hier passieren die teuersten Fehler.

Wo suchen

Mietbetrug erkennen

Nota Simple

Besichtigung

Vertrag





Wo du suchst — und auf Spanisch findest

Die größten Portale für Spanien sind **Idealista** und **Fotocasa**. Viele der besten Angebote sind ausschließlich auf Spanisch eingestellt — nutze daher gezielt spanische Suchbegriffe. Achtung: Privatanzeigen auf allgemeinen Kleinanzeigen-Plattformen sind eine beliebte Spielwiese für Betrüger.

Du suchst ...	Spanischer Begriff
Wohnung zur Miete	pisos en alquiler
Langzeitmiete	alquiler larga temporada
Hauptwohnsitz / Dauerwohnen	vivienda habitual
Möblierte Wohnung	apartamento amueblado
„zu vermieten“	se alquila

Saisonmiete oder Langzeitmiete?

Dieser Punkt entscheidet über deine Rechte — und wird gerne ausgenutzt. Spanien kennt zwei grundverschiedene Mietformen:

Langzeitmiete

arrendamiento de vivienda

- Zweck: dauerhaftes Wohnen (Hauptwohnsitz)
- Dauer: i.d.R. ab 12 Monaten
- Mieterschutz: stark, gesetzl. Verlängerungsrecht
- Empadronamiento: möglich

Saisonmiete

alquiler de temporada

- Zweck: vorübergehend (Arbeit, Studium ...)
- Dauer: befristet (bis 11 Monate)
- Mieterschutz: schwach, kein Verlängerungsanspruch
- Empadronamiento: oft nicht möglich



⚠️ ACHTUNG: DER „11-MONATS-TRICK“

Manche Vermieter deklarieren einen Vertrag als „Saisonmiete“ (z.B. 11 Monate), nur um den starken Mieterschutz der Langzeitmiete zu umgehen. Rechtlich entscheidet **nicht die Vertragsdauer, sondern der tatsächliche Zweck**. Lies im Vertrag genau, welche Form steht.

Mietbetrug erkennen

Die sechs häufigsten Warnsignale — taucht eines davon auf, werde hellhörig.

01 · PREIS ZU SCHÖN

Zentrale, schicke Wohnung deutlich unter Marktpreis — klassisches Betrugsmuster.

02 · GELD VOR BESICHTIGUNG

Niemals Kautions- oder Mietüberweisung, bevor du Wohnung und Vermieter persönlich geprüft hast.

03 · VERMIETER IM AUSLAND

„Ich bin verzogen, schicke Schlüssel per Post, überweise vorher“ — reiner Betrug.

04 · UNSICHERE ZAHLUNG

Krypto, Western Union oder Bargeld ohne Quittung meiden. Sicherer: Banküberweisung.

05 · ZU PERFEKTE BILDER

Fotos mit der umgekehrten Google-Bildersuche prüfen — oft aus anderen Anzeigen kopiert.

06 · DRUCK UND EILE

„Es gibt noch andere Interessenten, entscheide dich jetzt“ — typische Drucktaktik.



✓ TIPP: DIE LIVE-VIDEO-BESICHTIGUNG

Wenn du noch nicht vor Ort bist, bestehe auf einer echten **Live**-Videobesichtigung, bei der du Fragen stellst. Lass dir den Blick aus dem Fenster zeigen und vergleiche ihn mit Google Street View. Ein voraufgezeichnetes Video kann von überall stammen.

Die Nota Simple

Dein wichtigstes Werkzeug

Die **Nota Simple** ist ein offizieller Auszug aus dem Grundbuch (*Registro de la Propiedad*). Sie zeigt, wem eine Immobilie wirklich gehört, und ob Belastungen, Hypotheken, Schulden oder laufende Verfahren darauf liegen. Damit kannst du prüfen, ob dein Gegenüber tatsächlich der Eigentümer ist — sie schützt bei Miete und Kauf vor Betrug.

WAS SIE ZEIGT

Eigentümer, Größe und Lage der Immobilie.

BELASTUNGEN

Hypotheken, Schulden, laufende Verfahren.

WOFÜR

Eigentum prüfen — bei Miete *und* Kauf.

📍 OFFIZIELLE STELLE

Grundbuchauszüge erhältst du über **registradores.org** bzw. das zuständige *Registro de la Propiedad*.



ZUM ABHAKEN

Besichtigungs-Checkliste

- Stimmt die Wohnung mit den Fotos und der Anzeige überein?

- Wasserdruck und Warmwasser testen (Hähne und Dusche aufdrehen)

- Funktionieren Strom, Steckdosen und Lichtschalter?

- Heizung / Klimaanlage vorhanden und funktionsfähig?

- Feuchtigkeit, Schimmel oder Stockflecken an Wänden und Decken?

- Fenster und Türen dicht, Rollläden (*persianas*) intakt?

- Internet- / Mobilfunkempfang vor Ort prüfen

- Lärm? Zu verschiedenen Tageszeiten oder am Wochenende vorbeischaun

- Wer zahlt die Nebenkosten — Gemeinschaft (*comunidad*), Müll, Wasser, Strom?

- Eigentümerschaft per Nota Simple bestätigt?

- Übergabeprotokoll und Inventarliste vorbereitet, Fotos gemacht?



Den Mietvertrag prüfen

Bevor du unterschreibst, geh den Vertrag in Ruhe durch — diese Punkte sollten eindeutig geregelt sein:

- Vertragsart ausdrücklich benannt:** Langzeit „de vivienda“ oder Saison „de temporada“?
- Kaution (fianza):** Höhe und Rückzahlungsbedingungen festgehalten?
- Laufzeit und Verlängerung** klar geregelt?
- Nebenkosten:** Wer trägt was (Comunidad, IBI, Müll, Strom/Wasser/Internet)?
- Inventarliste & Übergabeprotokoll** als Anlage, mit Fotos?
- Makler- und Vertragsgebühren** bei Langzeitmiete vom Vermieter getragen?

✔ **TIPP: ALLES AUFBEWAHREN**

Hebe Vertrag, Zahlungsbelege, Nachrichten, Kautionsnachweis, Inventarliste und Fotos sorgfältig auf. Im Streitfall ist eine **lückenlose Dokumentation Gold wert**.



TORREVIEJA LEBEN

TEIL 4



Immobilie kaufen

Mit eigenen Verträgen, eigenen Steuern und eigenen Stolperfallen.

Ablauf

Arras-Vertrag

Steuern

Notar & Grundbuch

laufende Kosten





⚠️ ACHTUNG: ERST LEBEN, DANN KAUFEN

So verführerisch ein Direktkauf wirkt — die meisten gravierenden Fehler passieren, weil Käufer die Region, die Viertel und die Preise noch nicht wirklich einschätzen können. Idealerweise erst eine Saison vor Ort wohnen, bevor du kaufst.

Die Kostenwahrheit: rechne mit 10–15 % zusätzlich

Der größte Anfängerfehler ist, den Angebotspreis für die Gesamtkosten zu halten. Auf den Kaufpreis kommen je nach Region und Art der Immobilie noch rund **10–15 % Nebenkosten**. Eine Bestandsimmobilie für 200.000 € an der Costa Blanca kostet dich realistisch etwa **220.000–230.000 € „all in“**.

Kostenart	Bestand	Neubau
Grunderwerbsteuer (ITP)	10 %	–
Mehrwertsteuer (IVA)	–	10 %
Stempelsteuer (AJD)	–	1,5 %
Notarkosten	600–1.500 €	600–1.500 €
Grundbucheintrag	400–900 €	400–900 €
Anwalt (empfohlen)	1.000–1.500 €	1.000–1.500 €
Gestoría (Verwaltung)	300–500 €	300–500 €

✅ TIPP: GARAGE & ABSTELLRAUM PRÜFEN

Beim Neubau: Sind Garage oder Abstellraum (*trastero*) in einer separaten Urkunde eingetragen, kann darauf der höhere Mehrwertsteuersatz von **21 % statt 10 %** anfallen — mehrere Tausend Euro Unterschied. Frag aktiv nach.



Der Ablauf in fünf Phasen

1

Grundlagen schaffen

NIE beantragen · Spanisches Konto eröffnen · Unabhängigen Anwalt suchen (die wichtigste Einzelinvestition beim Kauf).

2

Immobilie prüfen

Nota Simple anfordern · Energieausweis prüfen · IBI-Zahlungen prüfen · Katastereintrag kontrollieren · keine illegalen Anbauten?

3

Arras-Vertrag (Vorvertrag)

~10 % Anzahlung · Variante prüfen (*Arras Penitenciales* empfohlen) · Anwalt muss vor Unterschrift prüfen!

4

Notar und Escritura

Restkaufpreis zahlen (bankbestätigter Scheck) · Schlüsselübergabe · Eigentumsübertragung notariell beurkunden.

5

Grundbuch und Versicherung

Kauf ins Grundbuch eintragen · Gebäudeversicherung ab Schlüsselübergabe aktiv.

ACHTUNG: ANWALT VOR DEM ARRAS-VERTRAG

Lass den Arras-Vertrag **immer vor der Unterschrift** von deinem Anwalt prüfen. Ein fehlender Finanzierungsvorbehalt oder eine ungünstige Rücktrittsklausel kann dich 10 % des Kaufpreises kosten.



Der Referenzwert — die heimliche Steuer-Falle

Seit Anfang 2022 ist für die ITP nicht mehr automatisch der Kaufpreis maßgeblich, sondern der **höhere Wert** aus Kaufpreis und dem sogenannten Referenzwert (*valor de referencia*) des Katasters. Liegt dein Kaufpreis unter dem Referenzwert, wird die Grunderwerbsteuer auf den höheren Referenzwert berechnet. Den Referenzwert kannst du vor Vertragsunterzeichnung online abfragen (sedecatastro.gob.es).

Hypothek als Auswanderer

Spanische Banken vergeben grundsätzlich auch Hypotheken an Nicht-Residenten, allerdings unter strikteren Bedingungen: üblich sind **30–40 % Eigenkapital** (zuzüglich der 10–15 % Nebenkosten), eine umfangreiche Einkommens- und Bonitätsprüfung und in der Regel höhere Zinssätze als für Residenten.

Laufende Kosten nach dem Kauf

IBI (Grundsteuer)	jährlich — je nach Lage und Wert oft einige Hundert Euro
Comunidad de Propietarios	monatlicher Beitrag der Eigentümergemeinschaft (Treppenhaus, Pool, Garten)
Müllgebühr (<i>tasa de basura</i>)	meist jährlich
Plusvalía Municipal	fällt beim Verkauf an — Sache des Verkäufers
Vermögensteuer	für hochwertige Immobilien in einigen autonomen Gemeinschaften



ZUM ABHAKEN

Checkliste: vor der Kaufentscheidung

- Eigenkapital für Kaufpreis + 10–15 % Nebenkosten gesichert?
- Unabhängiger Anwalt beauftragt (nicht über den Makler)?
- Nota Simple eingesehen und geprüft?
- Referenzwert (*valor de referencia*) der Immobilie abgefragt?
- Energieausweis und ggf. Erstbezugsgenehmigung vorhanden?
- IBI- und Comunidad-Belege der letzten Jahre eingesehen?
- Bei Neubau: Sind alle Räume (Garage, Trastero) in der Haupt-Escritura?
- Bei Hypothek: Finanzierungsvorbehalt im Arras-Vertrag?
- Gebäudeversicherung zum Notartermin organisiert?

OFFIZIELLE STELLEN

Grundbuch: **registradores.org** · Kataster/Referenzwert: **sedecatastro.gob.es** ·
Steuerverwaltung: **agenciatributaria.es**. Für deine persönliche Situation: Anwalt +
Steuerberater.

TEIL 5

05

Kranken- versicherung & Gesundheit

*Versicherungspflicht gilt — welcher Weg passt, hängt von
deinem Status ab.*

öffentlich / privat

SI

Convenio Especial

SIP-Karte

Ärzte





⚠️ ACHTUNG: EHIC REICHT NICHT

Die Europäische Krankenversicherungskarte (EHIC) deckt nur vorübergehende Aufenthalte ab. Wer dauerhaft auswandert, braucht eine vollwertige Lösung — bereits zum Zeitpunkt des Residencia-Antrags.

Der Weg ins öffentliche System (SNS)

EU-Bürger mit legalem Aufenthaltsstatus haben grundsätzlich Zugang zum öffentlichen Gesundheitssystem (*Sistema Nacional de Salud*), müssen aber je nach Lebenssituation bestimmte Voraussetzungen erfüllen:

ARBEITNEHMER & SELBSTSTÄNDIGE

Arbeitnehmer: automatisch über die *Seguridad Social* versichert.

Selbstständige: über die Anmeldung im RETA (monatliche Beiträge).

RENTNER & NICHTERWERBSTÄTIGE

Rentner: Formular S1 überträgt die heimische KV auf Spanien.

Nicht-Erwerbstätige: Convenio Especial erst nach 1 Jahr Aufenthalt (60–157 €/Monat).

📍 DIE SIP-KARTE

Unabhängig vom Zugangsweg ist die **SIP-Karte** (*Tarjeta Sanitaria Individual, TSI*) dein persönliches Dokument, mit dem du Leistungen im öffentlichen System in Anspruch nimmst.



Die private Krankenversicherung

Private Tarife sind in Spanien erheblich günstiger als in Deutschland — mit oft vergleichbaren oder besseren Leistungen, kürzeren Wartezeiten, freier Arztwahl und an der Costa Blanca häufig **deutschsprachiger Betreuung**. Bekannte Anbieter: DKV, Sanitas, Adeslas. Je nach Alter und Leistungsumfang: ca. **50–200 € / Monat**.

⚠️ ACHTUNG: WICHTIG FÜR DIE RESIDENCIA

Nichterwerbstätige brauchen für den Residencia-Antrag in der Regel eine private Krankenversicherung **ohne Selbstbeteiligung** (*sin copago*). Das Convenio Especial taugt dafür nicht, weil es erst nach einem Jahr Aufenthalt möglich ist.

⚠️ ACHTUNG: RÜCKKEHR NACH DEUTSCHLAND

Wer mit über 55 Jahren zurück nach Deutschland möchte, kommt praktisch kaum noch in die gesetzliche Krankenversicherung. Die Wahl deiner spanischen Versicherung hat also langfristige Folgen — lass dich vorab gut beraten.



GESUNDHEIT



Ärzte, Apotheken & Notfall

DEUTSCHSPRACHIGE ÄRZTE

An der Costa Blanca gibt es viele deutschsprachige Ärzte und Fachärzte. Empfehlungen aus der deutschen Community sind oft besonders verlässlich — frag in Foren und Gruppen nach.

APOTHEKEN (FARMACIA)

Am grünen Kreuz erkennbar. Notdienste (*farmacia de guardia*) wechseln sich ab — der aktuelle Notdienst hängt an der Tür jeder Apotheke aus.

NOTRUF 112

Die zentrale Notrufnummer in ganz Spanien und der EU. Außerdem: Policía (091), Guardia Civil (062), Feuerwehr (080).

HOSPITAL DE TORREVIEJA

Das *Hospital Universitario de Torrevieja* ist das Hauptkrankenhaus der Region — breites Fachspektrum, moderne Ausstattung, internationale Erfahrung.

Öffentlich vs. Privat — auf einen Blick

Öffentliches System (SNS)

- Kostenlos nach Registrierung
- SIP-Karte erforderlich
- Wartezeiten möglich
- Zugang abhängig vom Status

Private Krankenversicherung

- Ca. 50–200 € / Monat
- Freie Arztwahl
- Kurze Wartezeiten
- Für Residencia-Antrag nötig

OFFIZIELLE STELLE

Seguridad Social: **seg-social.es** · Convenio Especial: regionaler Gesundheitsdienst. In der Comunitat Valenciana: *Conselleria de Sanitat* (**san.gva.es**).

TEIL 6

06

Mit Hund & Führerschein

Zwei Themen, die unterschätzt werden — und teuer oder nervenraubend werden können.

EU-Heimtierausweis

Mikrochip

Tollwut

Führerschein-Umtausch

DGT





Mit dem Hund nach Spanien

Innerhalb der EU brauchst du für die Reise mit Hund drei Dinge: einen EU-Heimtierausweis, einen lesbaren Mikrochip und eine gültige Tollwutimpfung.

EU-HEIMTIERAUSWEIS

Pet Passport — zentral für EU-Reisen. Nur von zugelassenen Tierärzten ausgestellt. Enthält Tier, Halter, Chip und Impfungen. Das Heft kostet wenige Euro — die tierärztlichen Leistungen sind der eigentliche Posten.

MIKROCHIP

ISO-konformer Chip (ISO 11784/11785), verpflichtend seit Juli 2011. Vor der Reise auf Lesbarkeit prüfen lassen — ein nicht lesbare Chip kann zur Einreiseverweigerung führen.

TOLLWUTIMPFUNG

Erstimpfung mindestens 21 Tage vor Grenzübertritt. Auffrischung im Gültigkeitszeitraum (1–3 Jahre). Welpen: frühestens mit 15 Wochen (Impfung ab 12 Wochen).

✓ TIPP: SPANIEN HAT KEINE BANDWURMPFLICHT

Anders als Finnland, Irland oder Malta verlangt Spanien keine Bandwurmbehandlung vor der Einreise. Trotzdem ist eine aktuelle Wurmkur kurz vor der Reise eine gute Idee.

⚠ ACHTUNG: LISTENHUNDE & REGIONALE VORSCHRIFTEN

In Spanien gibt es Vorschriften für sogenannte *perros potencialmente peligrosos*. Maulkorb- und Leinenpflicht, Halterhaftpflicht und behördliche Anmeldung variieren je nach Region. Informiere dich gezielt für Torrevieja und die Provinz Alicante.



Anmeldung & Alltag mit Hund

- Hund im lokalen Tierregister auf deine spanische Adresse ummelden (Tierarzt erledigt das meist).

- Im Hochsommer: Gassirunden früh morgens und spät abends — Asphalt wird tagsüber sehr heiß.

- Ausgewiesene Hundestrände (*playas para perros*) in der Region vorhanden — Saisonzeiten beachten.

- Frischwasser und Schatten überall mitdenken — auch in Restaurants und Cafés.

Der Führerschein — wann der Umtausch Pflicht wird

Als EU-Bürger darfst du grundsätzlich mit deinem deutschen Führerschein in Spanien fahren. Sobald du aber in Spanien **resident** bist (Lebensmittelpunkt, Residencia, mehr als 183 Tage), greift eine wichtige Regel: **Spätestens nach zwei Jahren Aufenthalt musst du deinen Führerschein umschreiben lassen.**

ACHTUNG: NICHT IGNORIEREN

Wer als Resident die 2-Jahres-Frist verstreichen lässt, fährt aus spanischer Sicht **ohne gültige Fahrerlaubnis** — mit Bußgeld ab ca. 200 € und potenziell unangenehmen Folgen für die Kfz-Versicherung im Schadensfall.



Der Umtausch (Canje)

Schritt für Schritt

1

DGT-Termin buchen

Online über die *Sede Electrónica* der DGT (Canje de permisos comunitarios). In Alicante oft Wochen im Voraus weg — frühzeitig buchen!

2

Psicotécnico absolvieren

Verpflichtender medizinisch-psychologischer Eignungstest (Sehkraft, Reaktion, Allgemeinzustand) in einem zugelassenen Zentrum. Kosten: ca. 30–40 €.

3

Unterlagen sammeln

Reisepass, NIE/Residencia, Empadronamiento (frisch!), Passfoto, dt. Führerschein im Original, Psicotécnico-Ergebnis.

4

DGT-Termin wahrnehmen

Dein dt. Führerschein wird eingezogen. Du bekommst eine vorläufige spanische Bescheinigung, die direkt gilt.

5

Neuen Führerschein erhalten

Die richtige Karte kommt per Post — Bearbeitungszeit typischerweise 4–8 Wochen.

✓ TIPP: MIDGT-APP & KOSTEN

Nach dem Umtausch hast du deinen Führerschein in der kostenlosen App **miDGT** digital dabei. Realistisch gesamt: ca. **90–150 €** (DGT-Gebühr ~94 € + Psicotécnico 30–40 €). Mit Gestor: 50–100 € obendrauf, dafür Termingedrängel gespart.

TEIL 7

07 Ankommen & Leben

Die Anträge sind gestellt — jetzt geht es ums echte Leben.

Strom/Wasser/Internet

Mobilität

deutsche Community

Alltag





Strom, Wasser & Internet (Suministros)

Sorge dafür, dass die Versorgungsverträge auf deinen Namen laufen. Dafür brauchst du deine **NIE**, eine spanische Kontonummer für die Lastschrift (*domiciliación*) und einen Wohnsitznachweis. Plane für Strom etwas mehr Budget ein als in Deutschland — die Kosten hängen stark vom Verbrauch und vom gewählten Tarif ab.

Mobilität

AUTO

Außerhalb der größeren Städte ist der Nahverkehr eher lückenhaft — ein Auto ist praktisch.

PARKEN

In den Einkaufszentren der Region parkst du meist kostenlos.

FÜHRERSCHEIN

Zur Umschreibung als Resident → Teil 6 beachten (2-Jahres-Frist).

✓ TIPP: SPRACHE ÖFFNET TÜREN

Schon ein paar Brocken Spanisch machen Behördengänge, Nachbarschaft und Alltag deutlich leichter — und werden vor Ort sehr geschätzt. Das Vokabular im Bonus-Teil (Teil 9) ist ein erster Anfang.



ALLTAG



Die deutsche Community & gut leben

- Torrevieja hat eine große deutschsprachige Gemeinschaft — Vereine, Stammtische, dt. Ärzte, Makler und Gestoren sind leicht zu finden.

- Frische Produkte auf dem Wochenmarkt sind besonders günstig und gut — regional einkaufen spart spürbar.

- Der beste Tipp zum Schluss: das lokale Leben leben statt das deutsche zu kopieren — so wird Spanien nicht nur günstiger, sondern auch reicher.

Erste Wochen — was du regeln musst

- Versorgungsverträge (Strom, Wasser, Internet) auf deinen Namen anmelden

- Spanisches Mobiltelefon / SIM-Karte mit lokaler Nummer besorgen

- Gestor oder Steuerberater für laufende administrative Fragen auswählen

- Nächste Apotheke, Arzt und Krankenhaus in der Umgebung ausfindig machen

- Nachbarn und Eigentümergemeinschaft (*comunidad*) kennenlernen

- Lokale Facebook-Gruppen und deutschsprachige Community-Foren beitreten

TEIL 8



Häufige Fragen

Antworten auf die Fragen, die fast jeder Auswanderer früher oder später stellt.

Sprache

Fristen

Kosten

Rente

Steuern

Abmeldung





FAQ

Brauche ich Spanisch, um nach Torrevieja zu ziehen?

An der Costa Blanca kommst du mit Deutsch und Englisch erstaunlich weit — viele Geschäfte, Ärzte und Dienstleister sind auf die internationale Community eingestellt. Für Behörden ist Grundspanisch oder ein Gestor sehr hilfreich. Investiere von Anfang an in ein paar Brocken — es öffnet Türen.

Wie lange dauert die ganze Bürokratie?

Realistisch: 2–4 Monate, bis NIE, Empadronamiento, Residencia, Konto, Krankenversicherung und SIP-Karte alle stehen — je nach Provinz, Saison und Terminlage. Wer organisiert vorgeht und die Reihenfolge einhält, schafft es schneller.

Was kostet der Start ungefähr?

1–2 Monatsmieten Kaution, eine Monatsmiete im Voraus, Behördengebühren (NIE, Residencia, ggf. Gestor) ca. 200–500 €, Erstausrüstung, Umzug. Plane ein realistisches Polster von **4.000–6.000 €** für die ersten zwei Monate ein — mehr ist immer besser.

Muss ich mich in Deutschland abmelden?

Wer Deutschland endgültig verlässt, ist verpflichtet, sich beim Einwohnermeldeamt abzumelden. Das hat steuerliche und versicherungstechnische Folgen — informiere dich vorab über Kranken-, Renten- und Steuerpflicht. Bei Doppelwohnsitzen ist es komplizierter; hier hilft Steuerberatung.

Was passiert mit meiner deutschen Rente?

Deutsche Renten werden auch nach Spanien gezahlt. Wo sie versteuert werden, regelt das Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland–Spanien. Als Steuerresident in Spanien bist du grundsätzlich verpflichtet, dein Welteinkommen dort zu erklären. Lass dich von einem auf Spanien spezialisierten Steuerberater beraten.



FAQ – Fortsetzung

Kann ich erst mal mit deutschem Auto fahren?

Kurzfristig ja, langfristig nein. Als Resident darfst du in der Regel kein dauerhaft im Ausland zugelassenes Fahrzeug fahren — das Auto muss innerhalb kurzer Zeit (oft 30 Tage) umgemeldet werden. Auch für den Führerschein gilt die 2-Jahres-Frist (→ Teil 6).

Ab wann bin ich steuerlich in Spanien ansässig?

Die Faustregel: Wer mehr als 183 Tage pro Jahr in Spanien verbringt oder hier seinen Lebensmittelpunkt hat, ist Steuerresident. Dann gilt die spanische Einkommensteuer (IRPF) und eine Pflicht zur Welteinkommens-Erklärung. Das ist nicht automatisch schlechter als in Deutschland — aber es muss geplant werden.

Brauche ich einen Anwalt für den Mietvertrag?

Bei einer normalen Langzeitmiete in der Regel nicht — der Vertrag selbst ist überschaubar. Wichtig ist, dass die Vertragsart eindeutig ist (→ Teil 3). Beim Immobilienkauf ist ein unabhängiger Anwalt dagegen praktisch unverzichtbar.

Kann ich kaufen, ohne dauerhaft hier zu leben?

Ja, viele tun das. Mit einer NIE-Nummer kannst du als Nicht-Resident in Spanien Immobilien kaufen. Beachte aber: andere Steuersätze, strengere Hypothekenbedingungen und doppelter Verwaltungsaufwand.

Wo finde ich deutschsprachige Ärzte, Anwälte und Beratung?

An der Costa Blanca ist die Auswahl groß. Erste Anlaufstellen: deutschsprachige Foren und Facebook-Gruppen für die Region, Honorarkonsulate, deutschsprachige Praxen und Kanzleien vor Ort, spezialisierte Gestorías. Empfehlungen aus der Community sind oft Gold wert.

TEIL 9 · BONUS

09

Checklisten & Vokabular

Zum Ausdrucken, Abhaken und Mitnehmen.

Checkliste erste 30 Tage

Behörden-Vokabular

Glossar





ZUM ABHAKEN

Checkliste: die ersten 30 Tage in Spanien

- Wohnung gesichert, Mietvertrag unterschrieben (Vertragsart geprüft!)
- Empadronamiento beim Rathaus → Certificado de Empadronamiento
- NIE / Residencia beantragt (Termin, Originale + Kopien dabei)
- Spanisches Bankkonto eröffnet
- Krankenversicherung geklärt (privat / SI / Seguridad Social)
- Strom, Wasser, Internet auf eigenen Namen angemeldet
- SIP-Karte beantragt (falls öffentliches System)
- Hund im lokalen Tierregister umgemeldet
- DGT-Termin für Führerschein-Umtausch im Blick (2 Jahre)
- Wichtige Notfallnummern gespeichert (112)
- Gestor / Steuerberater für laufende Fragen ausgewählt

✓ NIMM DIR DIE ZEIT

Alles muss nicht sofort perfekt sein. Geh es Schritt für Schritt an — und hak ab, was erledigt ist.





Behörden-Vokabular

Spanisch — Deutsch

NIE	Ausländer-Identifikationsnummer	fianza	Kaution
NIF	Steuernummer	comunidad de propietarios	Eigentümergeinschaft
empadronamiento	Anmeldung im Melderegister	IBI	Grundsteuer
certificado de empadronamiento	Meldebescheinigung	suministros	Versorgung (Strom/Wasser/Gas)
certificado de registro	Anmeldebescheinigung (Residencia)	domiciliación	Lastschrift
oficina de extranjería	Ausländerbehörde	gestor / gestoría	Verwaltungsdienstleister
cita previa	Termin (vorab)	notario	Notar
nota simple	Grundbuchauszug	seguridad social	Sozialversicherung
registro de la propiedad	Grundbuch	tarjeta sanitaria (SIP)	Gesundheitskarte
escritura de compraventa	Kaufurkunde (notariell)	farmacia	Apotheke
contrato de arras	Vorvertrag mit Anzahlung	DGT	Verkehrsbehörde
ITP	Grunderwerbsteuer	canje de permiso	Führerschein-Umtausch
IVA / AJD	Mehrwertsteuer / Stempelsteuer	psicotécnico	Medizin.-psycholog. Eignungstest
contrato de alquiler	Mietvertrag		



Haftungsausschluss & Hinweise

Die Inhalte dieses Guides wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und recherchiert (Stand Juni 2026). Sie dienen ausschließlich der allgemeinen Information und Orientierung.

Dieser Guide stellt **keine Rechts-, Steuer-, Versicherungs- oder Anlageberatung** dar und ersetzt keine individuelle Beratung durch qualifizierte Fachleute (z.B. Anwalt, Gestor, Steuerberater, Versicherungsmakler, Tierarzt).

Spanische Verwaltungsabläufe, Gebühren, Fristen und gesetzliche Regelungen können sich ändern und von Region zu Region unterscheiden. Bitte bestätige alle für deine persönliche Situation entscheidenden Angaben vor jeder Handlung bei der jeweils zuständigen offiziellen Stelle.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird keine Gewähr übernommen; eine Haftung für Entscheidungen, die auf Grundlage dieses Guides getroffen werden, ist ausgeschlossen.

IM ZWEIFEL: OFFIZIELLE STELLE FRAGEN

Agencia Tributaria · Seguridad Social · DGT · Registro de la Propiedad · Sede Catastro — und für deine persönliche Lage ein Anwalt, Gestor oder Steuerberater vor Ort.



Auf ein gutes **Ankommen.**

Du hast jetzt den roten Faden in der Hand. Geh es Schritt für Schritt an, hak ab, was erledigt ist – und genieß zwischendurch die Sonne.

