

EBAD PARTNERS

KÖPGUIDE SPANIEN





Din guide till att köpa bostad i Spanien

Att leva i Spanien är fantastiskt och vi hjälper dig gärna att hitta drömbostaden här. Självklart bistår vi också med den ekonomiska och juridiska kunskap som behövs.

Bli du förtjust i något/några av våra objekt föreslår vi att du kontaktar oss för en visning på plats. På så sätt får du också en känsla för området. En bra förberedelse är att ha finansieringen klar innan du åker ner.

Kostnader som tillkommer

Utöver köpeskillingen bör du räkna med ca 10-14% i tillkommande kostnader.

Dessa är:

Skatter. För nyproducerade fastigheter tillkommer en mervärdesskatt på 10% av köpeskillingen samt en stämpelskatt på upp till 2%. För begagnade bostäder tillkommer en överföringskatt på 8-10% beroende på region och köpeskillings storlek. Här finns ingen stämpelskatt.

Notariekostnader. I Spanien deltar alltid en notarie när säljaren och köparen ut- växlar köpekontraktet. Det är köparen som står för notariens arvode. Arvodet varierar beroende på omfattning och baseras på köpeskillingen.





Registreringsavgifter. Den nya ägaren ska registreras i Fastighetsregistret. Kostnaden ligger normalt på ca 0,5% av köpeskillingen.

Anslutningsavgifter. Vid tillträdet tillkommer anslutningsavgifter och/eller avgifter för abonnemangsbyte för vatten och avlopp, elektricitet samt eventuell gas.

Fastighetsskatt

I Spanien betalar du årligen dels en kommunal fastighetsskatt, dels en statlig fastighetsskatt, båda baserade på taxeringsvärdet.

Den kommunala skattesatsen varierar mellan olika kommuner och ligger på 0,4-1,1% och den statliga på ca 0,25- 0,5%. Du betalar ingen fastighetsskatt i Sverige på den spanska bostaden.

Undersökningsplikt

I Spanien säljs begagnade bostäder i "befintligt skick". Som köpare är du ansvarig för att noggrant undersöka bostaden innan du skriver på köpekontraktet. Avsteg från detta ska villkoras i köpekontraktet. Det är klokt att ta hjälp av extern kompetens och vi kan rekommendera flera erfarna tekniska arkitekter.

Så går köpet till

När du kommit överens med säljaren och mäklaren skrivs ett köpekontrakt. I detta anges bl a pris och tillträdesdatum. Du betalar samtidigt en handpenning eller reservationsavgift som garanti för att du kommer att fullfölja affären.



Reservationsavgift eller handpenning

Om det är nyproduktion du köper upprättas ett reservationsavtal med byggherren.

Du betalar då en reservationsavgift på ca 3.000- 6.000 €. Reservationsavgiften kan oftast betalas med kreditkort. Är det en andrahandsförsäljning betalar du istället en handpenning, normalt 10% av köpesumman. Slutliga betalningen sker sedan i de flesta fall på tillträdesdagen.

Nie-nummer

NIE-numret är ett spanskt skatteidentifikationsnummer som du bland annat behöver för att kunna öppna ett bankkonto och skriva på lagfarten. Numret är en förutsättning för att du ska kunna äga en bostad i Spanien och ansökan kan göras hos spanska polisen, spanska ambassaden eller konsulatet i Sverige. Det går bra att ge ett ombud fullmakt för att göra ansökan. Vi hjälper dig gärna och kan även estimerar hur lång tid det tar att få numret.





Notarius publicus

Notarius publicus är en officiellt utsedd jurist med ansvar för att kontrollera säljarens och köparens identitet.

Notarien informerar om eventuella skulder kopplade till bostaden, säkerställer att betalningen är korrekt enligt spansk lag och att den nått säljaren innan avtalet tecknas. Notarien upprättar också köpebrevet som ligger till grund för din lagfartsansökan.

Lagfarten

Lagfarten registreras i landregistret, vilket tar ca 2-3 månader.

När den är inskriven och alla skatter och avgifter är betalda får du tillbaka den med inskrivningsbeviset.



Tillträdet

Många bostäder har omgående tillträde, men vår erfarenhet är att de flesta köpare behöver en viss tid till förberedelser. Det kan till exempel ta drygt en månad innan NIE-nummer och andra finansiella bitar är på plats. På tillträdesdagen får du nycklarna och kan flytta in.

Nyproduktion

Nyproduktion kan ta lite tid och vi finns vid din sida under hela köpprocessen. Av oss får du hjälp att kontrollera alla köpehandlingar och vi säkerställer att du gör en trygg och bra affär. Under byggprocessen är vi både närvarande och involverade och håller dig löpande uppdaterad. Vi är alltid med under slutbesiktningen. När det är dags att flytta in finns vi fortfarande kvar som bollplank. Tveka inte att höra av dig även efter affären.

Fast pris och ändå valfrihet

Fördelarna med nyproduktion är många – du köper till ett fast pris och slipper lägga tid och pengar på att renovera. Köper du nyproduktion finns ett originalutförande i grunden. Du väljer sedan själv om vill göra kostnadsfria tillval eller spendera pengar på egna unika lösningar. Oftast gäller det val av t ex skåpluckor, innerdörrar, kakel och klinker, men i vissa projekt kan du också justera delar av planlösningen. Vill du göra egna tillval är det viktigt att vara ute i god tid. Ingen nyproduktion är den andra lik och det är viktigt att ha koll på just ditt egna projekt.

Betalningsvillkor

Normalt betalar du i etapper under byggnationen. Byggherren förser dig med bankgarantier för alla belopp du betalat fram till dess att bostaden är klar.

Exempel på betalningsplan

- Reservationsavgift (kan oftast betalas med kreditkort) 3.000-6.000 €
- Delbetalning i samband med påskrivet köpekontrakt 40-50%
- Resterande belopp betalas vid tillträde

Utöver summan för bostaden ska du också betala spansk mervärdesskatt (IVA), (ca 10% av köpeskillingen) och notarie-/advokatarvoden samt registreringsavgifter (ca 2,5% av köpeskillingen).