



Köp en fastighet i Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

www.martinezechevarria.com



MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Köp en fastighet i Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE



Om oss

Martínez-Echevarría är en internationell juristbyrå som erbjuder juridiska tjänster av hög standard. Företaget grundades år 1983 i Costa del Sol och har sedan dess blivit ledande, på regional nivå, inom sitt verksamhetsområde och specialisering inom tvärvetenskaplig, juridisk rådgivning både till företag och privatpersoner.

Vi kan vår sak och vet vad förstklassig service innebär, vare sig det rör sig om expertråd och hjälp eller om att säkerställa att våra kunder har full tillgång till uppdaterad information om frågor som berör dem och deras planerade affärer.

Martínez-Echevarría arbetsteam består av 150 juridiskt kunniga medarbetare på 20 kontor i tre länder. Vårt företag är stolt över sina högkvalificerade jurister som erbjuder expertservice till en krävande internationell kundkrets.

Köp en fastighet i Costa del Sol

Som experter inom mäklarbranschen hjälper den välrenommerade juristfirman **Martínez-Echevarría** i egenskap av oberoende juridisk rådgivare sina kunder genom hela köpprocessen av fast egendom i Spanien.

Man bör vara medveten om att första steget vid köp av en fastighet i Spanien är att välja en pålitlig mäklare, som kan hitta en fastighet som passar överens med kundens önskemål och behov. Nedan följer en guide som beskriver grundläggande steg i förfarandet vid ett spanskt fastighetsköp.





Handpenning och bokning

För att ta bort en fastighet från marknaden brukar den intresserade köparen lägga en handpenning på runt 6 000 – 10 000 euro (beloppet varierar beroende på köpepriset). Beloppet kan betalas till mäklarbyrån eller till vårt kundkonto, då vi är köparens juridiska ombud.

Fastighetskontroll / undersökning

När handpenningen väl betalats, ber vi mäklarbyrån skicka oss kontaktuppgifterna till säljarens advokat för att underrätta den andra parten om vår juridiska ombudsställning samt begära in alla handlingar som behövs för att göra en noggrann fastighetskontroll och ta reda på väsentliga omständigheter om den som:

Vid köp direkt från byggherren (fastighet off-plan eller nybygge)

1. Säljarens juridiska identitet som är ägare till fastigheten du avser att köpa;
2. Att fastigheten som befinner sig under byggnation, finns registrerad på respektive fastighetsregister;
3. Att inga skulder eller rättigheter belastar fastigheten (hypotekslån, hypoteksanspråk, andra belastningar osv.)
Det är vanligt att byggherren finansierar bygget, exempelvis i form av ett hypotekslån. Om köparen inte önskar ta över proportionell del av finansiering som hypotekslån, måste detta sägas upp innan tillträdestillfället. Kostnaderna i samband med lånets uppsägning är det byggherren som står för.
4. Byggtillstånd och (vid behov) bostadslämplighetsintyg har utfärdats av respektive kommun avseende fastigheten samt att fastighetsbygget följer regionala bestämmelser om stadsbyggnadsplanering.
5. Att konstruktionsritningar och kvalitetsspecifikationer överlämnats till köparen och bifogats som bihang till köpeavtalet.
6. Att det föreligger en bankgaranti och en försäkring som säkerhet för utbetalade pengabelopp till byggherren under byggprojektets gång.
7. Kolla upp och bekräfta att den obligatoriska s.k. tioårsförsäkringen har slutits (Seguro Decenal) som täcker konstruktionsmässiga fel och brister i fastigheten.
8. Granska förlagan till köpeavtalet, utformats av byggherren, för att säkerställa att det tillgodoser köparens rättigheter och att köparen förstår lydelsen fullt ut. Syftet är att kontrollera att denna handling tar hänsyn till köparens rättigheter.

Vid köp från en privatperson (återförsäljning eller andrahandsköp)

1. Säljarens juridiska identitet som är ägare till fastigheten du avser att köpa;
2. Att fastigheten är korrekt registrerad på respektive fastighetsregister;
3. Att inga skulder eller rättigheter belastar fastigheten (hypotekslån, hypoteksanspråk, andra belastningar osv.)
4. Att det föreligger byggtillstånd och bostadslämplighetsintyg som utfärdats av respektive kommun avseende fastigheten och att den stämmer överens med alla regionala bestämmelser om stadsbyggnadsplanering.
5. Genomgång, iordningsställande och undertecknande av ifrågavarande avtal mellan privatpersoner (bokningsöverenskommelse, avtal om förköpsrätt, säljavtal) eller av respektive handlingar som utfärdas på notariat (köpelagfart / säljlagfart), vilka anses nödvändiga, för att kunna genomföra köpet. Den sedvanliga proceduren är att först skriva på ett avtal med påföljande betalning av 10% av det totala köpepriset. Därefter följer en rimlig tidsfrist och sedan skriver parterna under köpelagfarten /säljlagfarten hos notarien.

I våra tjänster ingår även följande service:

- Vi ordnar med införskaffandet av ett NIE-nummer. NIE-numret är ett spanskt skatteregistreringsnummer för utlänningar. Detta nummer behöver du för att kunna registrera din nyköpta fastighet på fastighetsregistret samt betala skatt. Detta nummer krävs även för att upprätta servicekontrakt hos företag och myndigheter som tillhandahåller tjänster som el, vatten, telefon samt övrig service.
- Undersökning av fastighetens skuldsituation och huruvida det finns utestående skatteskulder till stadshuset (IBI), obetalade samfällighetsavgifter (fastighetsägarförening), obetalade räkningar för till exempel el och vatten samt beräkning av plusvalia-skatten som enligt spanska lagar ska betalas om säljaren inte är fast bosatt i Spanien genom avdrag från köpepriset.
- Betalning av avgifter och skatt i samband med utfärdandet av köp- eller säljlagfarten och registrering på fastighetsregistret.



Skatter och avgifter

Skatter och avgifter som uppstår i samband med lagfartens utfärdande hos den spanske notarien vid köpets formalisering åskådliggörs nedan:

Vid överlåtelse av nybyggda fastigheter:

- 10% moms gäller för bostadsförsäljning. | 21% moms på tomter, garage och förråd.
- stämpelskatt (i Andalusien): 1.2%
- notariatets arvode: notariekostnaderna beräknas enligt en formel som fastslagits av spanska behöriga myndigheter och beror på vilket slags köp det är fråga om och på hur många sidor som tas med i försäljningshandlingen / lagfarten. Av denna anledning har alla notariat samma arvoden för samma tjänster. Notariekostnaderna vid köp av en typisk spansk bostad uppgår till runt 500 - 1 800 euro.
- avgifter till fastighetsregistret: fastighetsregistrets avgifter beräknas enligt en formel som fastslagits av behöriga spanska myndigheter. Som regel ligger kostnaden för fastighetsregistreringen på runt 50 - 70% av notariens arvode.
- kostnaden för juridiska tjänster: 1% av köpeskillingen plus moms på 21%.

Vid överlåtelse av andrahandsfastigheter / återförsäljning:

- kostnaden för juridiska tjänster: 1% av köpeskillingen plus moms på 21%.
- notariatets arvode: notariekostnaderna beräknas enligt en formel som fastslagits av spanska behöriga myndigheter. Av denna anledning har alla notariat samma arvoden för samma tjänster. Notariekostnaderna vid köp av en typisk spansk bostad ligger på mellan 600 - 2 800 euro.
- avgifter till fastighetsregistret: fastighetsregistrets avgifter beräknas enligt en formel som fastslagits av behöriga spanska myndigheter. Som regel ligger kostnaden för fastighetsregistreringen på runt 50 - 70% av notariens arvode.
- kostnaden för juridiska tjänster: 1% av köpeskillingen plus moms på 21%.

Vid köp av en fastighet och upptagandet av nytt hypotekslån uppstår kostnader både för notarien och för fastighetsregistret, eftersom hypotekslånet måste utfärdas som separat lagfartshandling med påföljande registrering. En stämpelskatt tillämpas motsvarande 1.5% av in-tecknat skuldbelopp.

A couple is walking away from the camera in a modern office space. The man is on the left, wearing a light blue patterned shirt and dark trousers. The woman is on the right, wearing a light purple top and dark jeans. They are holding hands. The background shows large windows and a bright, airy interior.

Privata kontrakt

När vi är klara med alla rättsliga undersökningar av fastigheten och kommit fram till att allt stämmer, ordnar vi med ett privat köpeavtal som avtalsparterna signerar. Detta sker tidsmässigt ca. 2 - 3 veckor efter underskrivet bokningskvitto och samtidigt betalas ett belopp enligt överenskommelse som slutits med säljarna i förväg. Vid undertecknandet av köpeavtalet är det brukligt att köparen betalar en summa på 10% av köpeskillingen till fastighetsägaren för en andrahandsfastighet och en summa på 30% av köpeskillingen för fastigheter off-plan. Köpeavtalet är ett väsentligt steg i köpprocessen, eftersom det är i köpeavtalet som det stadgas vilka bestämmelser och villkor som ska gälla för köpet. Därför tar vi hand om de förhandlingar som krävs med säljarens juridiska ombud, för att på bästa sätt värna om vår kunds intressen.

Fullmakt. Våra kunder väljer oftast att utfärda en fullmakt till oss, så att vi kan företräda dem i Spanien under köpprocessens gång. En fullmakt gör att vi vid behov kan skriva under relevanta handlingar som avser fastighetsköpet och hypotekslånet, i kundens namn. Fullmakten kan utfärdas i Spanien hos en spansk notarie, vilket är det smidigaste sättet och kostar runt 140-150 euro. Det går också att utfärda fullmakten på ett spanskt konsulat i kundens hemland. Dessutom existerar möjligheten att ordna med fullmakten i hemlandet genom att gå till en Notarius Publicus där. I så fall ska fullmakten förses med apostille enligt Haagkonventionen eller genom legalisering via konsulat, för att få önskvärda rättsverkningar i Spanien. Om du beslutar att utfärda en fullmakt till oss, kommer vi bistå dig genom hela förfarandet, oavsett om fullmakten ska utfärdas i Spanien eller utomlands.



Utfärdande av köpelagfart

Köpet formaliseras genom att lagfarten skrives under ca 4 - 6 veckor efter underskrivet köpeavtal. Tidpunkten för detta beror på överenskommelsen med säljaren. Lagfarten skrivs antingen under av kunden med vår hjälp eller av oss i kraft av nämnd fullmakt. Vid detta tillfälle ska priset för fastighetsköpet betalas fullt ut till säljaren och samtidigt får köparen tillträde till och tar över fysisk besittning av fastigheten.

El- och vattenförsörjning, myndighetskatt, sophämtning, samfällighetsavgifter och skatt

På vårt kontor sköter vi om upprättandet av nya kontrakt och ägarbyten hos servicemyndigheter och tjänsteföretag samt ordnar med skattebetalning som rör din nya fastighet. Om du vill kan vi se till att sådana räkningar kommer dras löpande på ditt bankkonto (via girokontobetalningar hos din spanska bank). Du kommer behöva ett spanskt bankkonto för att möjliggöra girokontobetalning av löpande räkningar för servicetjänster, myndighetsskatt, sophämtning och samfällighetsavgifter. Vi kan även hjälpa dig att öppna ett spanskt bankkonto.

Övriga kostnader som du bör ha i åtanke

Inkomstskatt för icke fast boende

Den spanska lagen "Ley 38/2022", från den 27 december, stadgar om en temporär solidaritetsskatt på stora förmögenheter, som ska betalas på tillgångar from år 2022. Det är en tilläggsskatt till förmögenhetsskatten, som upptas i Andalusien. Det rör sig om en statlig skatt som inte sköts av de spanska självständiga delstaterna (comunidades) och som drivs in med en extra avgift på privatpersoners förmögenhet och på belopp som överstiger 3 000 000 euro.

Vad gäller fast bosatta finns en skattebefrielse på 700 000 euro, till vilken ett belopp läggs till på 300 000 euros för huvudsaklig bostad. Därför krävs att denna skatt betalas på förmögenhet med ett värde på mellan 3 700 000 euro och 4 000 000 euro.

Den skatt som infodras:

- 1,7 % på mellan 3 000 000 och 5 347 998,02
- 2,1 % på mellan 5 347 998,03 och 10 695 996,06
- 3% på from 10 695 996,06 och uppåt

Vare sig du hyr ut din fastighet eller inte, måste du alltid betala inkomstskatt på den enligt följande bestämmelser:

Om du inte hyr ut din fastighet anser spanska myndigheter att du har en s.k. "förklarad hyresinkomst" för vilken skatt upptas som kallas - inkomstskatt för icke fast boende. Denna lagstadgade hyra räknas ut genom att tillämpa 1,1 % på fastighetens s.k. "katastravärde" (taxeringsvärde). På det basbeloppet tillämpas 19 % för EU-medborgare och 24% för personer som inte är EU-medborgare. Det s.k. katastravärdet finns angivet på IBI-räkningen (stadshusskatt) och är i vanliga fall lägre än köpepriset som framgår av din lagfart.

• Om du har hyrt ut din fastighet baseras avgiftsbeloppet på nettovärdet av hyran som uthyraren emottagit och utgör 19% % för EU-medborgare och 24% för personer som inte är EU-medborgare. Enligt de nya lagbestämmelserna är EU-medborgare berättigade att göra avdrag för kostnader som uppstått under hyrestidsperioden: el, vatten, samfällighetsavgifter, hemförsäkring, räntor på hypotekslån, stadshusskatter (IBI) och sophämtning; underhåll, städtjänster, revisorstjänster i samband med återbäring av inkomstskatt samt 3% för fastighetens årliga avskrivning/värdeminskning.

• I detta fall krävs det att ett skattebosättningsintyg utfärdas av skattemyndigheten i det land där du är bosatt och bifogas till skatteformuläret (ett per skattebetalare).

Förmögenhetsskatt

Förmögenhetsskatten är för närvarande avskaffad.

Samfällighetsavgifter


Stadshusskatterna (IBI) och sophämningsavgifter

El, vatten, gas, telefon...

Hemförsäkring

Samfälligheten sluter en egen försäkring, som täcker samfällighetens gemensamma egendom. Ändå rekommenderar vi att du i tillägg sluter en enskild hemförsäkring för din fastighet med bohag.

På vårt kontor finns kvalificerad personal till stödes för att räkna ut och se till att betalning sker av din skatt som icke fast bosatt fastighetsägare i Spanien.



Uthyrning


Enligt regional lagstiftning som är tillämplig från maj år 2016 ska bostäder, som hyrs ut för semesterändamål under kortare perioder än två månader, registreras på turistbyrån som tillhör Andalusiens regionala förvaltningsmyndigheter (Junta de Andalucía), förutsatt att de uppfyller grundläggande krav som ställs enligt gällande lagar. Vi hjälper dig gärna att vidta registreringen hos behörig myndighet.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Att utfärda ett testamente i Spanien

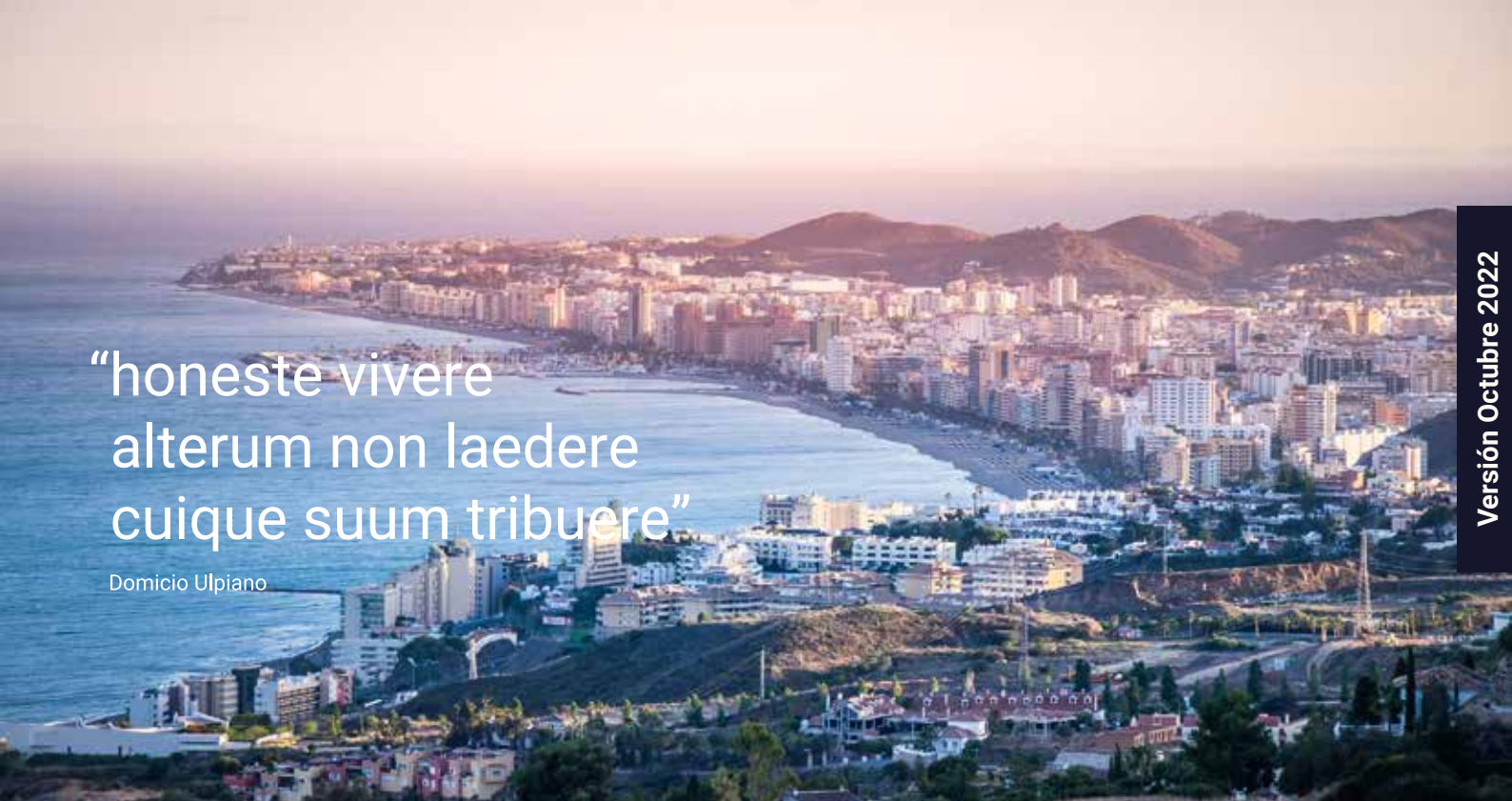
Det rekommenderas starkt att du utfärdar ett spanskt testamente avseende din spanska egendom, om du köpt en fastighet eller blivit ägare till annan egendom som bankkonton, livförsäkring, aktier eller andra finansiella medel i Spanien. Ett spanskt testamente med avseende på dina egendomar i Spanien, garanterar en enkelt genomförbar process, utan framtida ytterligare formkrav, extra komplikationer samt tilläggsavgifter, som uppstår i samband med arv och arvskifte. Utan testamente kan äganderätten till din kvarlåtenskap i Spanien inte överföras lika enkelt till din maka/make eller familjemedlemmar. Testamentesskrivaren kan i sitt testamente ge uttryck för sin vilja att låta sin nationella lag gälla för framtida arvsprocesser.

Genom att förordna om vilken tillämplig lag som ska gälla kan testamentskrivaren fritt förfoga över sin egendom och sina tillhörigheter i Spanien, på samma sätt som enligt lagarna i sitt hemland. På så vis går det att komma undan obligatorisk spansk lag om arv. Testamentskrivaren utser i detta syfte själv sina arvtagare och arvingar samt bestämmer vilken procentsats som ska tillfalla var och en av arvtagarna samt de specifika egendomar som ska tillfalla arvingarna. Att inte förfoga över ett spanskt innebär när det beger sig, leder till tidsförlust och tilläggskostnader för att försöka göra ett icke spanskt testamente gällande i Spanien. Vid total avsaknad av testamente vid fördelningen av kvarlåtenskapen, gäller en sträng tillämpning av vad som stadgats i lagen i det land där arvlåtaren hade sin huvudsakliga bostad vid sin bortgång.

A modern, minimalist living room with a staircase. The room features a light-colored sofa, a large potted plant, and a staircase with a glass railing. The lighting is warm and ambient, with a chandelier and pendant lights. The overall aesthetic is clean and contemporary.

I tillägg kan testamentskrivaren i sitt testamente förordna om regler som ska åtföljas vid förmögenhetsfördelningen av kvarlåtenskapen samt utse en testamentsexekutor, som har i uppgift att slå vakt om att arvlåtarens sista vilja respekteras fullt ut. Testamentet ger även möjligheten att förordna om förmyndare för underåriga barn.

Sammanfattningsvis gäller att ett spanskt testamente förenklar ett arvskifte och en arvsprocess med avseende på din spanska egendom som blir enklare, snabbare och mindre kostsamt.



“honeste vivere
alterum non laedere
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano

Versión Octubre 2022

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús,
Bloque D, 1ª planta
Carretera Nacional 340, Km. 175,
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel: +34 952 765 000
marbella@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Edificio S208, 1ª planta
Av. Carmen Sáenz de Tejada, s/n
29651 Mijas Costa, Málaga
Tel: +34 952 199 111
fuengirola@martinezechevarria.com

ESTEPONA

C/Real nº75, 1ª planta,
29680 Estepona, Málaga
Tel: +34 952 899 592
info@martinezechevarria.com

BENALMADENA

Plaza de la Goleta s/n
Centro Comercial Puerto Martina Shopping
Local L1Bm , 1ª planta
29630 Benalmádena Costa, Málaga
benalmadena@martinezechevarria.com

MANILVA

Calle Antonio Gala, 1
Pje. Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1
29692 San Luis de Sabinillas, Málaga
Tel: +34 952 899 598
info@martinezechevarria.com

SOTOGRANDE

Paseo de Levante, Edif. B, Portal 8, Apto 2-16,
11310 Sotogrande, Cádiz
Tel: +34 956 790 294
info@martinezechevarria.com