

Køb af fast ejendom i Spanien

Nedenstående er en kort og generel beskrivelse af nogle af de forhold, man skal være opmærksom på ved handel med fast ejendom i Spanien.

Hvordan handler man fast ejendom i Spanien?

Privat købsaftale: Køber og sælger indgår en privat købsaftale indeholdende oplysninger om ejendommen og købsbetingelserne.

Skøde og notarmøde: I Spanien gennemføres handlen af en fast ejendom ved, at køber og sælger via personligt fremmøde foran en spansk notar underskriver det spanske skøde. Køber skal samtidig erlægge købesummen til sælger, der skal overdrage nøglerne til ejendommen til køber.

Tinglysning: Skødet skal herefter tinglyses i det spanske ejendomsregister for at sikre købers adkomst til ejendommen.

Fuldmagt: I stedet for at møde personligt op til notarmødet i Spanien kan man give fuldmagt til sin advokat, der herefter underskriver skødet på ens vegne. Fuldmagten kan underskrives i Danmark, hvorved rejsen til Spanien kan spares.

Uafhængig spansk advokat eller uautoriseret rådgiver?

I Spanien findes der en lang række uautoriserede rådgivere, som tilbyder at bistå med handlens gennemførelse, ligesom nogle spanske advokater tilsyneladende ikke har noget problem med at tilbyde at varetage interesserne for såvel sælger som køber i den samme handel.

Det kan derfor ikke siges tilstrækkelig mange gange, at specielt køber bør lade sig rådgive af en uafhængig spansk advokat og ikke af en uautoriseret rådgiver eller sælgers advokat.

EjendomsTjek

I Spanien handles en ejendom som beset, hvilket betyder, at køber forud for underskrivelse af købsaftale, bør få undersøgt en række forhold:

Ejendomsregistret: Er ejendommen korrekt registreret? Er dette ikke tilfældet, kan det skyldes, at sælger har foretaget ulovlige til- eller ombygninger.

Ejerforhold: Har sælger tinglyst adkomst?

Hæftelser: Er der tinglyst hæftelser på ejendommen?

Ibrugstagningstilladelse: Udstedes af kommunen, som bevis på, at boligen er egnet til beboelse. Foreligger den ikke, kan det indikere, at ejendommen ikke er blevet endelig godkendt af kommunen.

Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring: I Spanien udarbejdes der ikke en tilstandsrapport, og der tegnes ikke en ejerskifteforsikring.

KontraktTjek

Købsaftalen indeholder vigtige vilkår, og den bør nøje gennemgås før den underskrives :

Betalinger: Køber betaler ofte 5-10% af købesummen ved købsaftalens underskrivelse, uden at der stilles nogen form for sikkerhed.

Hæftelser: Hvis ejendommen sælges fri for hæftelser, skal det fremgå af købsaftalen.

Dato for notarmøde: På dette tidspunkt skal køber være i besiddelse af original spansk NIE-dokument samt finansiering.

Misligholdelse: Køber mister erlagte beløb (10%), mens sælger skal betale det dobbelte til køber (10%+10%).

Ikke-resident sælger: Køber skal tilbageholde 3% af købesummen, når sælger er ikke-resident.

Refusionsopgørelse: Køber bør kunne tilbageholde et rimeligt beløb af købesummen til sikkerhed for betaling af skyldig spansk ejendomsskat, plus valia skat, ejerforeningsbidrag, el, gas, vand mv.

Underretningsadresse: Angiv en adresse, hvorfra der med sikkerhed vil blive reageret på modtagne henvendelser.

Notarmødet

På notarmødet skal en række personlige oplysninger og dokumentation foreligge:

Dokumentation

- Gyldigt pas
- Original spansk NIE-dokument
- Notarfuldmagt (oversat og Apostille-stemplet)
- Ægtepagt (oversat og Apostille-stemplet)
- Betalingsdokumentation (købesummen)

Personlige oplysninger

- Personlige oplysninger
- Profession
- Adresse
- Civilstand (gift, fraskilt.)
- Formueordning (særeje, fælleseje.)
- Navn på spansk skatterepresentant

Handelsomkostninger

Afhængig af købsprisen og hvor i Spanien ejendommen er beliggende, skal køber som en tommelfingerregel påregne handelsomkostninger på ca. 11-14 % oven i skødeprisen.

Købers handelsomkostninger	% skødepris
ITP (transferskat)	8,0 - 11,0
Ny ejendom: Ingen ITP men i stedet moms og AJD (stempel)	10 + 1,5
Tinglysning	0,2 - 0,4
Notar	0,4 - 0,6
Advokat (eksl. moms)*	1,0

*Mange advokater har et minimumshonorar på 2.000 – 2.500 euro for bistand til en ejendomshandel.

Årlige skatter m.v. af en fast ejendom i Spanien

De årlige skatter m.v. af en fast ejendom i Spanien afhænger af ejendommens værdi. For en ejendom til 200.000 euro uden lejeindtægter og en spansk ligningsværdi på 60.000 euro, ser det årlige skattebudget nogenlunde således ud:

Skat af fast ejendom med en skøde værdi på 200.000 euro	Euro
IBI (spansk ejendomsskat)	200 - 400
Indkomstskat (ikke-residente)	300
Formueskat*	0
Honorar spansk selvangivelse	250
Skatterepresentation	240
Dansk ejendomsværdiskat ca.**	2.000

*Der skal kun betales spansk formueskat, når den spanske nettoformue overstiger 700.000 euro.

** For yderligere information kan henvises til skatterådgiver i Danmark.