

# Köp av fastighet i Spanien

Följande är en kort och generell beskrivning av några av de saker man bör vara uppmärksam på vid fastighetsköp i Spanien.

## Hur köper man en fastighet i Spanien?

**Privat köpeavtal:** Köpare och säljare ingår ett privat köpeavtal innehållande information om fastigheten och villkoren för köpet.

**Köpehandling och möte hos notarius publicus:** I Spanien genomförs ett fastighetsköp genom att köpare och säljare skriver under den offentliga köpehandlingen hos en spansk Notarius Publicus. Köparen erlägger betalningen för fastigheten samtidigt som säljaren lämnar över nycklarna till köparen.

**Lagfart:** Köpehandlingen skall därefter registreras i fastighetsregistret för att säkra köparens äganderätt till fastigheten.

**Fullmakt:** Istället för att personligen närvara hos Notarius Publicus kan man ge en fullmakt till sin advokat, som i sin tur skriver under köpehandlingen å ens vägnar. Fullmakten kan skrivas under i Sverige.

## Oberoende spansk advokat eller icke auktoriserad rådgivare?

I Spanien finns en lång rad icke auktoriserade rådgivare som erbjuder att assistera vid fastighetsköp, liksom en del spanska advokater som tillsynes inte har några problem med att representera båda köpare och säljare i ett och samma fastighetsköp.

Därför kan det inte sägas tillräckligt många gånger att speciellt köpare bör ta hjälp av en oberoende spansk advokat och inte av en icke auktoriserad rådgivare eller säljarens advokat.

## FastighetsCheck

I Spanien köps fastigheter i befintligt skick, vilket innebär att köparen, innan ett köpeavtal undertecknas, bör undersöka ett antal faktorer:

- **Fastighetsregistret:** Är fastigheten korrekt registrerad? Om detta inte är fallet kan det bero på att säljaren har genomfört otillåtna renoveringar eller ombyggnationer.
- **Ägarförhållande:** Står säljaren som registrerad ägare?
- **Belastningar:** Finns det registrerade fordringar eller andra belastningar på fastigheten?
- **Ibruktagningsstillåtelse:** Utfärdas av kommunen som bevis på att fastigheten är beboelig. Finns inte detta, kan det betyda att fastigheten inte blivit godkänd av kommunen.
- **Besiktning och dolda fel-försäkring:** I Spanien utarbetas ingen besiktning och ingen dolda fel-försäkring tecknas.

## KontraktCheck

Köpeavtalet innehåller viktiga villkor och bör därför noggrant granskas innan det skrivs under:

- **Betalningar:** Vid undertecknandet av köpeavtalet betalas ofta 5-10% av köpeskillingen, utan att det ställs någon form av säkerhet.
- **Belastningar:** Om fastigheten säljs fri från belastningar bör det framgå i köpeavtalet.
- **Datum för möte hos Notarius Publicus:** Vid denna tidpunkt skall köparen ha både sitt spanska NIE i original samt finansiering.

- **Avtalsbrott:** Köparen förlorar det erlagda beloppet (10%) medan säljaren skall betala tillbaka det dubbla till köparen (10% + 10%).
- **Icke-resident säljare:** Köparen skall hålla tillbaka 3% av köpeskillingen när säljaren är icke-resident i Spanien.
- **Kvarhållande:** Köparen bör kunna hålla tillbaka ett rimligt belopp av köpeskillingen för att säkerställa betalning av den spanska fastighetsskatten, plus valía skatt, avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten och gas osv.
- **Adress för underrättelser:** Ange en adress där du med säkerhet tar emot underrättelser och meddelanden.

## Möte hos Notarius Publicus

Under mötet hos Notarius Publicus skall en rad personuppgifter och dokument finnas tillhands:

### Dokumentation

- Giltigt pass
- Spanskt NIE-dokument i original
- Fullmakt (översatt och Apostille-stämplad)
- Äktenskapsförord (översatt och Apostille-stämplat)
- Betalningsdokumentation (köpeskillingen)

### Personliga upplysningar

- Yrke
- Adress
- Civilstånd (gift, skild...)
- Förekomst av äktenskapsförord
- Namn på spansk skatterepresentant

## Omkostnader

Beroende på köpeskillingen och var i Spanien fastigheten är belägen, skall köparen som tumregel räkna med omkostnader för köpet motsvarande ca. 11-14% av köpeskillingen.

Köparens omkostnader	% köpeskilling
ITP (överlåtelseskatt)	8,0 - 11,0
Nyproduktion: Ingen ITP men istället moms och AJD (stämpel)	10 + 1,5
Lagfart	0,2 - 0,4
Notarius Publicus	0,4 - 0,6
Advokat (exkl. moms)*	1,0

\*Många advokater har ett minimiarvode på 2.000,00 – 2.500,00 euro för juridiskt bistånd vid fastighetsköp.

## Årliga skatter etc. för en fastighet i Spanien

De årliga skatterna etc. för en fastighet i Spanien beror på fastighetens värde. För fastigheter med ett värde på upp till 200.000,00 euro utan hyresintäkter, och med ett spanskt taxeringsvärde på 60.000,00 euro, kan den årliga skattebudgeten se ut som följer:

Skatt på fastighet med ett värde på 200.000 euro	Euro
IBI (spansk fastighetsskatt)	200 - 400
Inkomstskatt (icke-resident)	300
Förmögenhetsskatt*	0
Arvode spansk självdeklaration	250
Skatterepresentation	240

\*Spansk förmögenhetsskatt betalas endast när spanska nettovärdet överstiger 700.000,00 euro.