MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

PRAKTISK INFORMATION VID FASTIGHETSKÖP

martinezechevarria.com

SPANIEN · PORTUGAL · TURKIET · BULGARIEN · RUMÄNIEN

OM OSS

Martinez Echevarria är en internationell advokatbyrå, som grundades år 1983 på Costa del Sol och har sedan dess strävat efter att erbjuda en professionell juridisk rådgivning av allra högsta kvalitet.
Byrån är i dagsläget en referenspunkt för det lokala juridiska rättsväsendet och erbjuder en tvärvetenskaplig juridisk rådgivning till både företag och privatpersoner.

Vi känner väl till området och vi vet att en förstklassig service inte bara innebär att ge expertråd och hjälp utan också att se till att våra klienter har ständig tillgång till aktuell information om frågor som kan påverka dem och/eller deras verksamhet,
Martinez Echevarria har ett team med runt 250 jurister, 20 kontor i tre olika länder.
Vi är stolta över att utgöra en grupp av internationella jurister, som specialiserar sig i att tillhandahålla skräddarsydda juridiska tjänster till en krävande internationell klientkrets.

PRAKTISK INFORMATION VID FASTIGHETSKÖP

Vid beslutet om att köpa en fastighet i Spanien behöver man först välja en mäklarfirma, som kan hjälpa till att hitta en fastighet, som bäst passar ens behov.

Martinez Echevarria är en väletablerad advokatbyrå inom fastighetsbranschen som erbjuder klienterna, från de mest pålitliga mäklarfirmorna, en professionell och oberoende juridisk rådgiving.

När man väl har bestämt sig för vilken fastighet man vill köpa så inställer sig följande händelseförlopp.

HANDPENNING

För att mäklarfirman ska ta bort fastigheten från marknaden betalas en handpenning på ca 6.000-10.000 euro (priset kan variera beroende på fastighetens pris).

Denna deposition kan betalas till fastighetsförmedlingen eller till våra kunders konto, som köparens juridiska ombud.

DUE DILIGENCE-UNDERSÖKNING

När handpenningen har betalats kontaktas mäklarfirman för att inhämta säljarens advokats kontaktuppgifter. De kontaktas och informeras om att vi representerar vår klient.

En begäran av dokumentationen relaterad till fastigheten görs för att kunna genomföra due diligence-undersökningen under vilken följande aspekter tas i beaktande:

KÖP FRÅN EN KONSTRUKTÖR ELLER BYGGHERRE (KÖP FRÅN PLANRITNING ELLER NYBYGGNATION)

1. Vi försäkrar oss om vem som är ägaren av den fasta egendomen som klienten är intresserad av att förvärva.
2. Att byggnaden som är under konstruktion är lagligt registrerat i det motsvarande Fastighetsregistret.
3. Att egendomen är fri från skulder (belåning, hypotek, skatter osv). I normala fall ha byggherren satt hypotek på fastigheten för att finansiera bygget. Om köparen inte skulle vara intresserad av att ta över hypoteket så ska det annuleras innan köpet slutförs, alla annuleringskostnader ska betalas av byggherren.
4. Att fastigheten har fått kommunala byggnadstillstånd och inflyttningstillstånd (Licencia de Primera Ocupación, LPO) - motsvarande det svenska slutbeskedet- av kommunen i fråga, enligt de kommunala föreskrifterna
5. Tillhandahållande av konstruktionsspecifikationer.
6. Vilka bankgarantier som gäller.
7. Att 10 års garanti är på plats så att eventuella strukturella fel är täckta.
8. Revision av köpekontraktet som föreslagits av byggherren och försäkran om att köparens rättigheter blir respekterade.

KÖP FRÅN PRIVATPERSON (VIDAREFÖRSÄLJNING ELLER ANDRAHANDSKÖP)

1. Vi tar reda på vem som är ägaren till den fasta egendomen som klienten är intresserad av att förvärva.
2. Försäkrar oss om att fastigheten är registrerad enligt lagen i det korresponderande Fastighetsregistret.
3. Kontrollerar att fastigheten inte har några skulder, belåningar eller belastningar.
4. Stämmer av att egendomen har sina papper i ordning; byggnadstillstånd, inflyttningstillstånd (Licencia de Primera Ocupación, LPO), och att bägge följer de kommunala föreskrifterna.
5. Vi utreder, förbereder och skriver under privata kontrakt (reservationsavtal, optionskontrakt, köpekontrakt) eller offentliga avtal (lagfart) som anses vara nödvändiga för att kunna genomföra köpet å våra klienters vägnar. Under normala omständigheter skriver klienten först under ett privat kontrakt och betalar 10% av köpeskillingen, och efter en rimlig tid skriver klienten under lagfarten och betalar det resterande beloppet.

Våra tjänster täcker följande:

- Anskaffning av NIE-nummer. NIE-nummer är ett skatteregistreringsnummer i Spanien för utlänningar. Detta nummer är nödvändigt för att kunna registrera din fastighet hos Fastighetsregistret. Numret behövs också för att ansluta vatten, el och telefon.
- Vi försäkrar oss om vilka kostnader och avgifter som inkluderas vid ägandet av fastigheten; gemenskapsavgifter, fastighets- och sophämtningsavgifter. Uppskattning av eventuell reavinstskatt som ska dras ifrån köpeskillingen och behålls av köparen å ägarens vägnar.
- Betalningar av de tillkommande avgifterna och skatterna som uppkommer i samband med att köpet genomförs och registrering av fastigheten hos Fastighetsregistret.

KOSTNADER OCH SKATTER

Följande utgifter och skatter tillkommer i samband med fastighetsköp.

NÄR DET ÄR EN NYBYGGNATION

- 10 % för fastigheter.
- 21 % för tomter och garage.
- Stämpelskatt 1,2 % (i Andalusien)
- Notarieavgifter är mellan 500-1.800 euro.
- Fastighetsregistrets avgifter är normalt sett 50-70 % av notarieavgifterna.
- Advokatarvodet är 1 % av köpeskillingen plus 21 % moms.

NÄR DET ÄR EN VIDAREFÖRSÄLJNING ELLER ET ANDRAHANDSKÖP

- Överföringsskatten är 7 %.
- Notarieavgifterna är mellan 600-2.800 euro.
- Fastighetsregistrets avgifter är normalt ca 50-70% av notarieavgifterna.
- Advokatarvodet är 1% av köpeskillingen plus 21% moms.

Köpekontrakt

När Due Diligence undersökningen är genomförd och allt är i sin ordning, ca 2-3 veckor efter det att handpenningskontraktet har undertecknats, kommer köpekontraktet att förberedas för underskrift tillsammans med en betalning av det överenskomna beloppet med fastighetsägaren. Ett vanligt belopp att betala är 10 % av köpeskillingen när det gäller andrahandsköp och 30 % vid köp av nybyggnation.

Köpekontraktet är ett myket viktigt steg i köpprocessen eftersom att det fastställer villkoren för köpet. Under detta skede förhandlar vi med försäljaren för att uppnå och försvara våra klienters intressen.
Fullmakten: klienten kan ge oss en fullmakt i Spanien. Detta gör det möjligt för oss att undeteckna de relevanta dokumenten i samband med köpet samt bolånet om det är nödvändigt.

Det enklaste är att ordna en fullmakt i Spanien som upprättas framför en Notarius Publicus med en beräknad kostnad på cirka 95 euro. En fullmakt kan också upprättas på spanska ambassaden eller på spanskt konsulat i klientens land. Det kan också upprättas hos en Notarius Publicus i klientens land, men i det fallet måste den bli legaliserad med en Apostillestämpel från Haag.
Vi kommer att hjälpa dig genom processen oberoende av vilket tillvägagångssätt du väljer.

LAGFARTEN

När man har skrivit under köpekontraktet, tar det ungefär 4-6 veckor innan lagfarten skrivs under av klienten eller av oss genom fullmakten som klienten har gett oss, beroende på vad som är överenskommet med ägaren. I detta skede betalas det resterande beloppet av fastighetspriset och köparen blir formell ägare av fastigheten.

EL OCH VATTENFÖRSÖRJNING, GEMENSKAPSAVGIFTER OCH SKATTER; FASTIGHETS- OCH SOPHÄMTNINGSSKATT

Vårt kontor tar hand om att skriva över alla avtal i klientens namn för alla räkningar gällande el, vatten, gemenskapsavgifter och skatter för den nyköpta fastigheten samt sätta upp autogirobetalningar för dessa på klientens bankkonto i Spanien.

För att kunna sätta upp autogirobetalningar för el, vatten, gemenskapsavgifter och skatter måste ett bankkonto öppnas i Spanien. Vi hjälper också till med att öppna ett spanskt bankkonto.

Andra kostnader som du bör ha i åtanke

FÖR ICKE-RESIDENT

Inkomstskatten måste betalas oavsett om man har hyrt ut fastigheten eller ej, enligt följande regler:

- Om din fastighet står tom antar den spanska lagen att du har en hyresintäkt, vilket leder till en inkomstskatt. Värdet på inkomsten beräknas enligt värdet du betalar på din IBI (taxeringsvärdet) och det anses att du får en inkomst på 1,1 % av det värdet och 19 % (om du är EU-medlem, annars 24 %) av detta belopp ska betalas i skatt.

- Om fastigheten hyrs ut till en tredje part, oberoende vilken typ av avtal som gjorts, beräknas hyresinkomsten genom en procentsats på 1,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten; på detta värde beräknar man en skatt på 19 % (om du är EU-medlem annars 24 %).

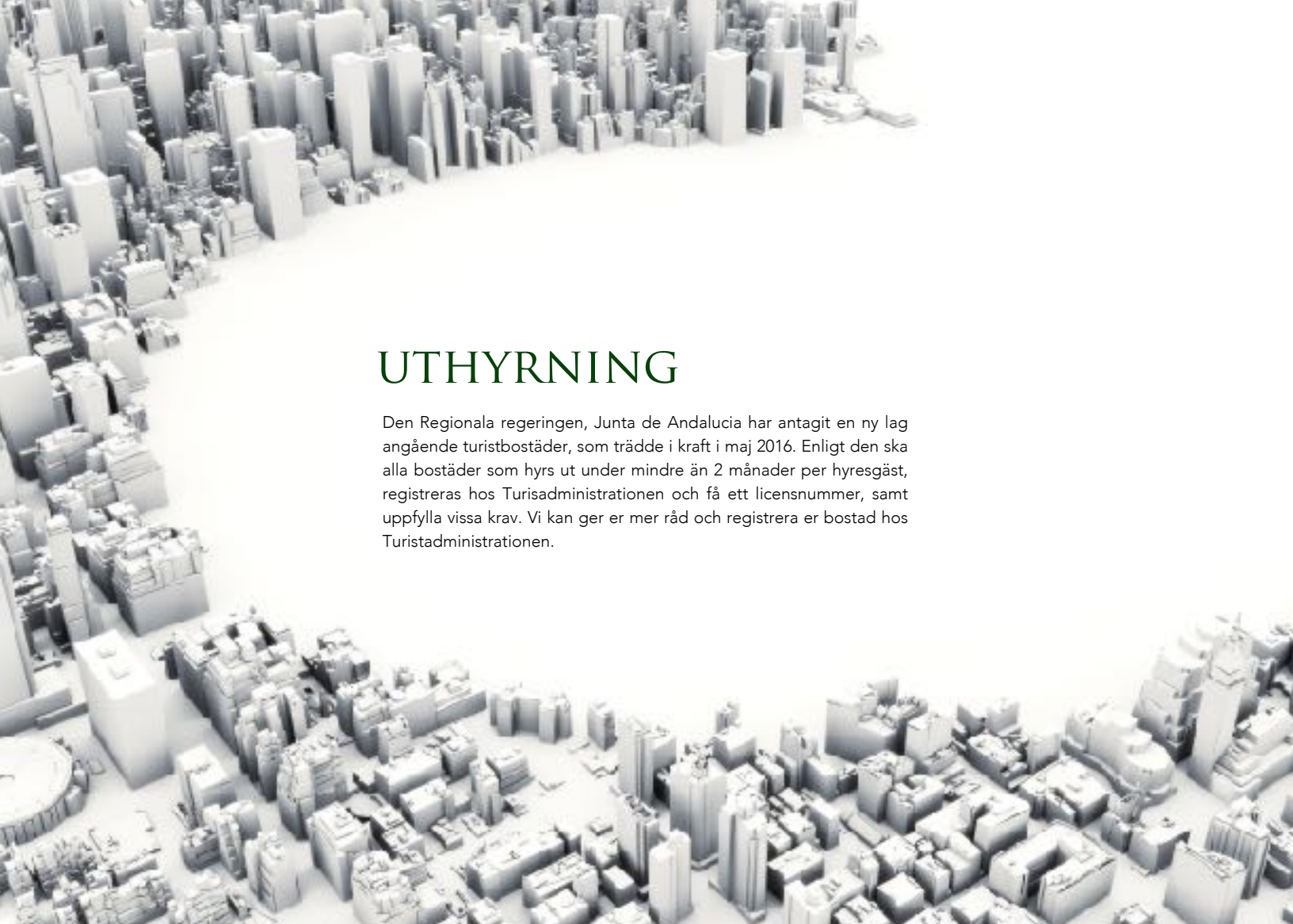
- Enligt en ny lag kan alla kostnader som är direkt anknutna till uthyrningen som; el, vatten, servicekostnader, IBI, renhållningsskatt, underhåll, städning, ränta på hypotek och 3 % avskrivning dras av. Utgifterna beräknas endast på den tiden fastigheten hyrs ut. I så fall måste man presentera ett hemvistintyg (en för varje skattebetalare) som ges ut av skattemyndigheten i landet där klienten har sin permanenta bostad och intyget måste presenteras med skatteformulären.

FÖRMÖGENHETSSKATT

Skatten berör både boende och icke boende med tillgångar över 700.000 euro. Man kan dra av 300.000 euro för den bostad man bor i permanent.

Skattedeklarationen för icke boende och ägare till endast en bostad i Spanien, ska göras mellan den 1 januari och 31 december det följande året. Med andra ord, sista datumet för att betala skatten är den 31 december följande år. Förmögenhetsskatten beräknas proportionellt och startar med en procentsats på 0,2 % upp till 2,5 % på tillgångar över 10.695.996 euro. Dock måste denna skatt presenteras innan slutet av juni det följande året.

- Gemenskapsavgifter
- Skatter; IBI, fastighets- och renhållningsskatt
- El, vatten, gas och telefon…
- Hemförsäkring. Gemenskapen borde ha sin egna försäkring för att täcka de gemensamma utrymmena. Men vi rekommenderar dig som klient att ha en egen hemförsäkring för fastigheten och dess innehåll.
- Vårt kontor har en avdelning som tar hand om uträkningen och betalningen av våra klienters årliga inkomstdeklaration.



UTHYRNING

Den Regionala regeringen, Junta de Andalucia har antagit en ny lag angående turistbostäder, som trädde i kraft i maj 2016. Enligt den ska alla bostäder som hyrs ut under mindre än 2 månader per hyresgäst, registreras hos Turisadministrationen och få ett licensnummer, samt uppfylla vissa krav. Vi kan ger er mer råd och registrera er bostad hos Turistadministrationen.

TESTAMENTEN I SPANIEN

När du har en fast eller lös egendom i Spanien som t.ex bankkonto, livförsäkringar, aktier eller andra egendomar är det viktigt att upprätta ett spanskt testamente. På så sätt undgår du framtida komplikationer och onödiga kostnader som följs av bouppdelningen.

Ändamålet med testamentet är först och främst att arvlåtaren själv kan bestämma vad som ska hända med hans/hennes egendomar i Spanien efter bortgång, alltid i överensstämmelse med lagen i den avlidnas hemland. Arvlåtaren utnämner sina arvingar och bestämmer hur procentandelarna ska fördelas mellan arvingarna.

Om man dör utan att ha upprättat ett testamente i Spanien, bestämmer lagen i den avlidnes hemland vem som blir arvinge och hur stor andel som går till var och en.

Genom testamete kan man även ordna med förhållanden som kan vara aktuella efter arvlåtarens bortgång, som begravning. Du kan nämna ut vårdnadshavare och förvaltare till minderåriga barn, bestämma villkoren i bouppdelningen och nämna utförarna av ditt testamente som försäkrar sig om att arvlåtarens sista vilja blir uppfylld enligt testamentet.

I korta drag, om man har ett testamente i Spanien, så är det smidigare, lättare och betydligt billigare att dela upp de spanska tillgångarna.

Att inte ha ett spanskt testamente innebär att mycket tid samt höga kostnader tillkommer. Detta för att inleda en process för att tillämpa ett utländskt testamente. Om man avlider utan att ha upprättat ett testamente i Spanien, ska lagen i den avlidens hemland bestämma vem som blir arvinge och hur stor andel som går till var och en.

Genom tillskifta kan man även ordna särskilda regler att följa för att tillskfita tillgångar. Du kan nämna ut vårdnadshavare och förvaltare till minderåriga barn, bestämma villkoren i bouppteckning och nämna testamentsexekutör som ser till att testamentsgivarens sista vilja blir uppfylld i enlighet med vad som står i testamente.

I korta drag, om man har upprättat ett testament i Spanien, så är det smidigare, lättare och betydligt billigare att dela upp dödsboet.

HONESTE VIVERE,
ALTERUM NON LAEDERE CUIQUE
SUUM TRIBUERE

DOMICIO ULPIANO | ROMAN JURIST

FUENGIROLA

Ada. Carmen Sáenz de Tejada S/N
Edificio S208 – Primera Planta
29651 – Mijas Costa (Málaga)
Tel.: +34 952 199 111
Fax: +34 952 460 612
E-Mail: fuengirola@martinezechevarria.com

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús
Bloque D 1ª planta
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel.: +34 952 765 000
Fax: +34 952 764 476
E-Mail: marbella@martinezechevarria.com

ESTEPONA

Calle Real 75
1ª planta
29680 Estepona, Málaga
Tel.: +34 952 899 592
Fax: +34 952 764 476
E-Mail: info@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
Fax: +34 952 460 612
E-Mail: info@martinezechevarria.com

SOTOGRANDE

Paseo de Levante
Edif. B, Portal 8, Apto 2-16
Sotogrande, Cádiz
Tel.: +34 956 79 02 94
Fax: +34 952 764 476
E-Mail: info@martinezechevarria.com

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

martinezechevarria.com

FUENGIROLA · MARBELLA · ESTEPONA · MANILVA · SOTOGRANDE