

Guide til erhvervelse af en ejendom i Spanien.

Køb og salg af bolig i Spanien adskiller sig fra, hvordan det gøres i Danmark. Køberen af en ejendom skal kende købsprocessen, som vil gøre det lettere for ham at følge de passende trin for at opnå en tilfredsstillende handel og en vellykket investering.

➤ Omkostninger ved at købe en ejendom i Spanien.

De vil være anderledes, hvis formålet er en ny eller brugt ejendom.

❖ **Køb af et allerede bygget hus**

Er ejendommen erhvervet fra en privat ejer, udgør de samlede påløbne udgifter i alt mellem 12 % og 17 % af købesummen.

Udgiftsfordelingen vil være:

- Skatter: Den gældende skat er afgiften på ejendomsoverførsler. I Spanien anvendes en progressiv skala

Samlet ejendomsværdi fra (euro)	Fuld leje (euro)	Anden værdi op til (euro)	Gældende sats (%)
0	0	400.000	8
400.000,01	32.000	200.000	9
600.000,01	50.000	400.000	10
1.000.000,01	90.000	2.000.000	12
2.000.000,01	210.000	Derefter	13

- Registrering og notarudgifter: I Spanien skal skøderne underskrives over for en notar, og efterfølgende skal de registreres i ejendomsregistret svarende til ejendommens situation. Disse udgifter udgør mellem 2% og 3% af købesummen.
- Advokatudgifter: er den person, der vil rådgive dig under købsprocessen og vil gennemgå ejendommens juridiske status, udarbejde kontrakter og hjælpe med underskrivelsen af skøderne. Det vil også administrere alle procedurer indtil registreringen af ejendommen i dit navn i tinglysningen. Importen er 1 % af indkøbsprisen plus moms.

❖ **Køb af nyt eller nybygget hus.**

Hvis købsgenstanden er en ejendom, som er en ny bygning (nyopført), hvori du bliver første ejer, vil de samlede påløbne udgifter stige til i alt mellem 14% og 16% af købesummen, ifølge følgende sammenbrud:

- Skatter:
 - ❖ 10% moms.
 - ❖ 1,5 % skat af dokumenterede retshandlinger.
- Notar og tinglysning: Mellem 2 % og 3 % af købesummen.
- Advokater: Omkring 1 % af købesummen.

➤ **Processen med at købe en ejendom i Spanien.**

At købe en ejendom i Spanien er lige så sikkert som at gøre det Danmark. Til dette er det nødvendigt at gøre det korrekt, og det anbefales at blive rådgivet af de relevante fagfolk, som vil guide dig til at gennemføre købet med succes.

Indkøbsprocessen i Spanien adskiller sig på mange punkter fra den i andre omkringliggende lande. Ejendomme, der er til salg, annonceres gennem et Ejendomsmægler og udbydes til salg til en fast pris. Det er gennem ejendomsmægleren, når ejendommen tilgås gennem private besøg arrangeret til dette formål. Den endelige pris på ejendommen kan ændre sig, så længe et personligt tilbud sendes til sælger, og han accepterer det.

❖ **Købers krav inden køb af ejendommen:**

- ✚ Indhentning af det spanske nationale identitetsnummer (NIE-nummer).
- ✚ Åbning af en bankkonto i dit navn i enhver spansk bank.

Disse to krav er væsentlige.

- ✚ Det tredje krav er ikke væsentligt, men det er tilrådeligt for at undgå ubehagelige overraskelser under og efter købet: Få juridisk rådgivning fra en ADVOKAT, som repræsenterer dig gennem hele købsprocessen sammen med din ejendomsmægler.

➤ **Trin under købes processen.**

❖ **RESERVATION AF EJENDOMMEN:**

Når købs-salgsprisen er accepteret af sælger og køber, er det tilrådeligt at lave en aftale om at reservere ejendommen i en kort periode for at trække den tilbage fra ejendomsmarkedet. Der udbetales et signal på kontoen for slutprisen, et beløb der går tabt, hvis købet ikke gennemføres.

Det er tilrådeligt at have hyret en juridisk rådgiver (advokat) til at repræsentere dig.

❖ **KØBEMULIGHED eller INDSATSKONTRAKT.**

Det er en privat kontrakt mellem parterne forud for udstedelsen af det offentlige købsbrev. Den udfærdiges af køber og sælgers advokat. Det aftales i en periode på mellem 1 og 2 måneder, men nogle gange kan det forlænges.

I kontrakten vil alle de vilkår og betingelser, som parterne har aftalt for salget, blive godkendt (såsom pris, betalingsmetode, adgangsdato, inventarliste osv.).

I denne periode foretog advokaten kontrol med ejendommen for at finde ud af dens juridiske og tekniske situation (og kan også søge rådgivning hos en teknisk arkitekt).

Konsekvenser er også påtænkt i tilfælde af manglende overholdelse af nogen af parterne. Hvis sælger af en eller anden grund trækker sig fra handlen, skal han - i henhold til spansk lov - kompensere køberen med et beløb svarende til det dobbelte af den oprindelige betaling, det vil sige tilbagebetale de betalte 10 procent plus det samme beløb. Dette skal betragtes som kompensation til køber.

Ved underskrivelse af kontrakten indsætter køber 10 % på en notars eller sælgers advokats konto.

❖ **UNDERSKRIVELSE AF KØBESKØBET:**

Det er vigtigt at bemærke, at den private kontrakt aftaler den maksimale periode af den tid, inden for hvilken køber kan fastsætte datoen for udstedelse af skødet.

Skødet skal underskrives over for en notar og er det eneste dokument, der har adgang til tingbogen. Vigtigt: Private kontrakter har ikke adgang til registreringsdatabasen. Notaren vælges normalt af købers advokat, men kan gøres hos enhver notar. Notarens hovedopgave er at bekræfte den indgåede kontrakt, og at de stillede krav til den underskrevne kontrakt er overholdt.

I tilstedeværelse af notaren betales prisen, og nøgler og dokumentation for ejendommen, som kræves i henhold til gældende regler, vil blive udleveret.

❖ **TILMELDING I EJENDOMSREGISTRET.**

For at erhvervelsen af en ejendom kan træde i kraft over for tredjemand og være retskraftig, skal den alt efter dens situation registreres i det tilsvarende tinglysningsregister.

Denne proces gennemføres, når Overdragelsesafgiften er betalt, ellers kan ejendommen ikke tinglyses.

Registreringen af ejendommen sker gennem Advokatfirmaet, der rådgiver dig under købsprocessen.