

Guide til at sælge en ejendom i Spanien.

➤ ANNONCERING AF SALG: EJENDOMSMÆGLERER.

Salg af ejendomme i Spanien foregår normalt gennem en ejendomsportal eller ejendomsmægler, som står for at finde en køber til gengæld for en kommission på mellem 4% og 6%.

Det er vigtigt at underskrive en "salgsordre" hos Ejendomsmægleren for at fastsætte betingelserne (salgspris, betingelser, agenturkommission mv.) for salget og forholdet mellem sælger og bureauet.

Salgsordren kan udelukkende ske således, at salget bestilles til en enkelt ejendomsmægler eksklusiv de øvrige og for en bestemt tid, eller til at bestille salget til flere ejendomsmæglere på samme tid.

Provision udbetales kun til den ejendomsmægler, der sælger dit hus.

➤ RÅD FRA EN SPECIALIST: ADVOKATEN.

Advokaten er den, der vil rådgive dig under salgsprocessen og vil gennemgå ejendommens juridiske status, udarbejde kontrakter og bistå med underskrivelsen af skøderne.

Husk at alle relevante dokumenter for et salg er på spansk, og derfor er det næsten umuligt for dig som person uden kendskab til spansk at være helt sikker på, at aftalen er udført korrekt.

Advokaten er den, der forsvarer dine rettigheder og interesser under købs- og salgsprocessen.

➤ NØDVENDIGT DOKUMENTATION FOR SALG AF EJENDOMMEN.

Ved salg af ejendommen skal sælger (ejer) levere en række dokumentation, som køber og/eller dennes rådgivere modtager. Nævnte dokumentation kan afleveres til ejendomsmægleren eller direkte til din advokat.

Den væsentlige dokumentation er:

- Købsbrevet. Det er ejendomsretten, der akkrediterer sælger som ejer af ejendommen.
- Tinglysningsnotat: Akkrediterer registreringen af ejendommen i sælgers navn. Eksisterende gebyrer og rettigheder på ejendommen er også akkrediteret. Det er tilrådeligt, at nævnte simple seddel er aktuel, opnået på den dato, der er tættest på salget. (Normalt indhentet af advokaten, når salgsprocessen begynder.)
- Ejendommens beboelighedsbevis: Det er et certifikat, der validerer, at ejendommen er embedet som bolig eller anden brug såsom erhverv. Den er gyldig i 10 år, og hvis den udløber, skal den fornys, før man går videre med at underskrive skødet.

- De sidste 4 kvitteringer betalt for ejendomsafgiften (IBI) og indsamlingsgebyr for fast affald (skrald) på salgsdatoen.
- Certifikat fra ejerfællesskabet, der bekræfter, at betalingerne er ajourførte på salgsdatoen.
- Ejendommens energicertifikat: Dette dokument er også 10 år gammelt, og hvis det udløber, skal det fornyes af sælger inden salget.

➤ **KONTRAKTER:**

❖ **RESERVATION AF EJENDOMMEN:**

Når salgsprisen er accepteret af sælger og køber, er det tilrådeligt at udarbejde en aftale om at reservere ejendommen i en kort periode for at trække den tilbage fra ejendomsmarkedet. Hertil udbetales et signal på aconto pris, 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 INDSATSAFTALE.**

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, dog nogle gange kan forlænges.

Kontrakten vil indeholde alle de vilkår og betingelser, som parterne har aftalt for salget, (såsom pris, betalingsmetode, adgangsdato, inventarliste osv.).

Ved underskrivelse af denne kontrakt indsætter køber 10 % af salgssummen på en notars eller sælgers advokats depositumskonto.

Kontrakten omfatter konsekvenserne i tilfælde af manglende overholdelse af nogen af parterne.

Hvis køber trækker sig fra den underskrevne aftale - i henhold til spansk lov - mister han depositum på 10% af prisen som kompensation til fordel for sælger.

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.

➤ **UDGIFTER OG SKATTER, SÆLGER PÅTAR.**

❖ **Skatter, der skal betales af den ikke-resident sælger i Spanien i forbindelse med salget.**

🇪🇸 Udenlandske indkomstskat:

Køber er ved lov forpligtet til at tilbageholde 3 % af købs- og salgsbeløbet og indsætte det på Skattestyrelsens bankkonto.

Køber har 30 dage til at deponere det fra underskrivelsen af købskødet.

Sælger kan kræve tilbagebetaling af det overskydende hos Skattestyrelsen, når

afgiften er betalt. Angivelsen kan tage mindst seks måneder for skattemyndigheden at

behandle. Det er vigtigt at bemærke, at han stadig skal have en bankkonto i sit navn i Spanien, for det er til denne konto, pengene bliver udbetalt. Han bør altid søge hjælp fra sin advokat, så dette fungerer korrekt.

✚ Kommunale kapitalgevinster:

Det er beskatningen for grundens værdistigning, den er af kommunal karakter, og den betales i Rådhuset, hvor ejendommen ligger. Fristen er 30 dage fra underskrivelsen af det offentlige købsbrev.

Det er almindelig praksis, at køber tilbageholder beløbet for at sikre betaling. (Hans advokat vil være i stand til at beregne det på forhånd)

❖ **Andre udgifter.**

- ✚ Fornyelse af beboerbeviset: Hvis det er udløbet, fordi der er gået mere end 10 år siden det blev opnået. En teknisk arkitekt ansættes.
- ✚ Fornyelse af energicertifikatet: Ligesom det tidligere er det kun nødvendigt, hvis det er udløbet i mere end 10 år, siden det blev opnået. En teknisk ingeniør ansættes.
- ✚ Advokat: er den person, der vil rådgive dig under salgsprocessen, udarbejde kontrakterne og bistå med underskrivelsen af skøderne. Honorarer er normalt 1 % af købesummen plus moms.
- ✚ Ejendomsmægler: Det er formidlingsbureauet, hvorigennem køberen findes. Hans gebyrer varierer fra 4-6% af salgsprisen.
- ✚ Notar og tinglysning: Kun i det tilfælde, hvor nogle afgifter på ejendommen skal annulleres, såsom et realkreditlån. I dette tilfælde afholdes udgifterne af sælger, og tilbageholdes normalt i den aftalte pris.