

Att köpa hus eller lägenhet i Spanien



Att köpa hus eller lägenhet i Spanien

Trots att Europeiska unionen försöker standardisera regleringen kring husköp är det fortfarande en komplex fråga. För de flesta av oss är en investering i en fastighet ett av de viktigaste ekonomiska besluten i våra liv och med det i åtanke är det viktigt att vara medveten om **skillnaden i processen att köpa ett hus i Spanien** med de flesta övriga europeiska länder. Ingen vill möta **rättsliga eller skatteproblem** efter att ha mottagit nycklarna till ens nya dröm hem.

Dessa skillnader påverkar alla delar i köpprocessen. Den första skillnaden är **ansvaret hos de olika aktörerna** för i Spanien har, förutom mäklaren och notariuspublicus, **har advokaterna** ett viktigt jobb under köpprocessen. Advokaten gör det mesta jobbet som i andra länder sköts av notariuspublicus och/eller mäklaren. Den andra stora skillnaden är att i Spanien finns det inte bara en utan **två officiella register** för att registrera fastigheter: fastighetsregistret (Registro de la propiedad) och Catastro registret.

Under ger vi ett exempel på en **korrekt och säker uppgörelse**. Det är alltid upp till köparen och säljaren att definiera och förtydliga de exakta stegen beroende på situation. I följande schema ser man de fyra olika stegen med de **tre kontrakt man skriver under** fram till betalning och överlämnande av nycklar.

Spansk köpprocess



1. Titta fasen



Mäklare

- Reservations kontrakt
- Reservations avgift 3000€-6000€

2. Undersöknings fasen



Advokat

- Privat köpekontrakt
- 10% handpenning

3. Lagfart fasen



Notariuspublicus

- Lagfart (Escritura pública)
- Slutbetalning av köpeskilling

4. Efterförsäljnings fasen



Advokat / rådgivare

1. Titta fasen (mäklare)

1.1 Leta

I denna första fas kommer de flesta av er att välja en eller möjligen flera mäklare som känner till den lokala marknaden. Mäklaren har den viktiga uppgiften att hitta det hus eller lägenhet som bäst passar just dina önskningar och behov. En bra mäklare gör detta genom en **bra kännedom om marknaden och erfarenhet** och hen ger dig mycket mer information kring fastigheten, säljarna och omgivningen än vad man kan läsa på en internetannons. Förutom detta förhandlar hen **priset och de första köpevillkoren**. Det är dock inte mäklarens ansvar att ge dig varken rättsliga eller skattemässiga tips och råd. För detta kontaktar man bäst en advokat som bäst kan hjälpa dig med detta då denna är **kunnig och erfaren** inom just detta.

Precis som i många andra europeiska länder är mäklaryrket inte reglerat i Spanien så vi råder dig att kontakta en mäklare med gott rykte. **Kommissionen för försäljningen** kan variera, oftast mellan 3%-5% men kommissionen betalas alltid av säljaren. Det är möjligt att mäklaren inte har ett hus som möter Er önskan och i de fallen kan hen leta hos andra mäklare och om hen hittar ett hus som passar delas kommissionen upp mellan de två mäklarfirmorna. Vissa mäklare använder exklusivitetskontrakt, men de flesta arbetar på kommission och om de inte säljer tjänar de heller inget.

1.2 Reservations-kontrakt och reservations-avgift

När man har en muntlig överenskommelse om priset genom mäklaren är det vanligt att skriva under ett kort **reservationskontrakt** och betala en reservationsavgift på mellan 3000€ och 6000€. Med reservationskontraktet tas fastigheten bort från marknaden temporärt tills **försäljningsvillkoren** är förhandlade. Reservationsavgiften kan betalas till mäklarens kundkonto och om säljaren drar sig ur får du dina pengar tillbaka. Men om du drar dig ur går dessa pengar till säljaren.

2. Undersökningsfasen (jurist)

2.1 Den rättsliga undersökningen

I den spanska köpprocessen har advokaten en viktig roll då denne tar hand om flera saker som i andra länder tas om hand av notariuspublicus och/eller mäklaren. Advokaten är ansvarig för den **rättsliga undersökningen med de officiella myndigheterna** och denne kollar även upp eventuella **skulder** som fastigheten kan ha. Advokaten kollar även upp att huset är korrekt **registrerat** och att ägaren är den rättsliga **ägaren**. På grund av advokaternas kunskap kan dessa lösa all typ av konstigheter som kan dyka upp. Din advokat ger dig också personlig rådgivning både **rättsligt och skattemässigt** samt ser till att du vet exakt vad du köper och under vilka förutsättningar. Som klient är man väl skyddad då en spansk advokat måste vara medlem i det **spanska advokatförbundet** (el Colegio de Abogados). En advokat måste också enligt lag ha en **speciell advokatförsäkring**. Dessa dokument garanterar kvalitet, ansvar och personlig service. Du kan hitta dessa på vår hemsida under "Team".

- Uppskattning av kostnader och skatter

När du väl valt advokat brukar denne ge dig en uppskattning av alla kostnader. Det brukar bli mellan **10%-12% av köpepriset**. 8 % (i Andalusien) av denna summa reserveras för att betala överlåtelseskatt. När man köper ett nybyggt hus betalar man inte överlåtelseskatt men 10% IVA som motsvara svensk moms. I Spanien betalar man också en årlig IBI skatt som baseras på skattevärdet på din fastighet. C&D tar ca 1% för den rättsliga undersökningen (med ett minimum på 1300€) plus moms. Resterande belopp går till tredje parter som notariuspublicus, myndighetsavgifter och registreringar.

- Fullmakt

Du kan ge oss en **fullmakt** så att vi officiellt kan representera dig under hela processen. Det är **bekvämt och enkelt** om du (ännu) inte bor i Spanien för då slipper du flera resor fram och tillbaka. Man kan annullera denna fullmakt när man vill på vilken notariuspublicus som helst. Det är lättare, snabbare och enklare att skriva en fullmakt i Spanien men om det är nödvändigt kan man göra detta även på annan ort. Fullmakten kan man använda för att för att ansöka om spanskt personnummer (NIE), öppna bankkonto, skriva under köpekontraktet, lagfart, överföring av servicekontrakt (vatten, el), betala skatt och andra nödvändiga förfaranden. Självklart görs allt i samspråk mellan advokat och klient skriftligen.

- Officiella myndigheter

Spanien har en stark decentraliserad organisationsstruktur och därför kan man inte göra byråkratiska ärenden digitalt och på grund av detta är det nödvändigt att **fysiskt besöka de olika myndigheterna** för att ansöka om dokumentation och reda ut papper. Detta resulterar i att den rättsliga undersökningen är relativt tidskrävande. Med undersökning hos bland annat **fastighetsregistret, catastro och kommunhusets arkiv** kontrollerar advokaten fastighetens rättsliga status och även ägaren (se även punkt 4).

- **Skulder och juridisk situation**

Advokaten kontrollerar om det finns någon **juridisk förbindelse** kring fastigheten i fastighetsregistret eller rådhuset. Han verifierar också om det finns några **skulder eller inteckningar, övertagande av fastigheten eller obetalda skatter**. Detta är mycket viktigt information eftersom olika typer av skulder automatiskt överförs till den nya ägaren i Spanien.

- **Inspektion av tomtgränser (landsbygd)**

När du köper ett hus på landsbygden i Spanien måste den **rättsliga undersökningen** ibland **fördjupas och utökas**. Under åren har C&D Solicitors erhållit mycket erfarenhet om just fastighetsrätt på landsbygden. Det är oftast smartast att låta en arkitekt genomföra en teknisk undersökning för att kolla och mäta upp de **exakta tomtgränserna**.

- **Säkra före det osäkra...**

Människor som har ekonomiska intressen i en försäljning kan komma att rekommendera att hoppa över den rättsliga undersökningen för att **spara pengar**. Eller så får du rådet att vem som helst kan kolla upp dessa uppgifter då det handlar om offentlig information. Vi råder dig att vara försiktig med dessa råd eftersom Spanien är ett decentraliserat land och det finns många olika nivåer av **lagbestämmelser som ändras** med regelbundna intervaller. Detta gäller ännu mer om du vill köpa en fastighet på den spanska landsbygden. Vi får ofta kunder som behöver **anlita våra tjänster på grund av juridiska** eller administrativa problem efter att de redan köpt sin fastighet. Att försöka lösa dessa problem kostar vanligen mer än 1% av köpeskillingen de skulle ha betalat för den ursprungliga rättsliga undersökningen. Tyvärr kan vi inte i denna fas garantera en bra ekonomisk investering längre. En advokat är utbildad för detta arbete och hen är i grunden den enda specialist som kan övervaka alla aspekter och konsekvenser av köpet vid eventuella oegentligheter.

2.2 Det privata köpekontraktet

Det andra viktiga arbetet för advokaten under undersökningsfasen är att förhandla om exakta villkor till köpekontraktet med säljaren eller hans advokat. Dessa villkor kommer din advokat att sätta i ett privat köpekontrakt vilket är det viktigaste dokumentet under köpprocessen. Det innehåller alla detaljer kring försäljningen, till exempel **slutpris, betalningsplan, skattemässiga frågor, tidsfristen för att underteckna lagfarten och kontingenter** (till exempel om banken inte ger dig ett lån eller om några andra viktiga problem uppstår som inte kan övervinnas).

Det privata köpekontraktet klargör också vad som ska hända med förskottsbetalningen om en av parterna inte vill eller kan inte fortsätta med försäljningen (med eller utan motiverad anledning). Med andra ord, med detta avtal ser din advokat till att du kan **köpa din fastighet med garantier och utan risker**. Båda parterna är fria att sätta så många villkor i detta kontrakt som de anser vara nödvändiga, så länge de inte strider mot den spanska lagen. Naturligtvis kommer din advokat att se till att alla juridiska krav uppfylls beroende på typ av egendom (lägenhet, villa, lantligt beläget, rustik, etc.).

Vid undertecknandet av det privata köpekontraktet betalas vanligtvis en 10% **handpenning** och om så önskas kan dessa pengar stanna på advokatens **oberoende klientkonto** fram till undertecknandet av lagfarten hos notariuspublicus. Efter att det privata köpekontraktet har skrivits under kommer advokaten att ge notariuspublicus all dokumentation som behövs för att upprätta en ny offentlig lagfart.

3. Lagfart (*notariuspublicus*)

3.1 Underskrift av fullmakt

Den spanska notariuspublicus kommer in i köpprocessen den dag det är dags att skriva under fullmakten. Kontakten med denne sker genom advokaten. Notariuspublicus är en **officiell** statlig **myndighetsutöva**rens jobb är att se till att all dokumentation stämmer och skrivs under korrekt samt och ser till att alla är dem de säger sig vara (identitet).

Till skillnad från i flera andra länder är det inte notariuspublicus ansvar att kolla all dokumentation och den rättsliga delen av överenskommelsen. Det är inte heller hans ansvar att registrera eller ta hand om något efter undertecknandet. Som vi förklarade innan är det advokatens ansvar.

3.2 Slutbetalning av köpeskillingen

Under undertecknandet av lagfarten betalas resten av köpeskillingen (priset minus reservationsavgift och handpenning). Mestadels händer detta genom en **officiell bankcheck**. Detta är vanligtvis mer praktiskt (och mer bekvämare för säljaren) än en betalning via banköverföring samma dag. Naturligtvis är detta ögonblicket för överlämnande av nycklar och efter det här är du den nya officiella ägaren av fastigheten.

Förresten är det möjligt att säljaren vill att du ska betala en del av priset i **svarta pengar** för att hen ska betala mindre skatt för vinst genom försäljning av fastighet. Förutom att det är olagligt att göra detta rekommenderar vi starkt våra kunder att inte acceptera detta villkor. Om du skulle sälja huset igen i framtiden är det du som då behöver betala högre skatt. Idag är skattesatsen för vinst av försäljning **icke-skatteskyldiga** 21%.

During the signing of the title deeds also the rest of the purchase price is paid (purchase price minus reservation and down payment).

4. Efterförsäljning fasen (advokat/rådgivare)

Efter undertecknandet av lagfarten finns det fortfarande viktigt administrativt arbete som ska göras. På grund av praktiska aspekter låter de flesta köpare sin advokat ordna efterförsäljningen eftersom hen redan har tillgång till all data.

4.1 Fastighetsregistret och Catastro

I Spanien finns två myndigheter för fastighetsregistrering: Registro de la Propiedad och Catastro. Detta kan ibland leda till förvirring bland utländska köpare.

Registro de la Propiedad är ett fastighetsregister och här hittar du officiell information som inteckningar, rättsliga förfaranden och skatteskulder. Som vi beskrivit tidigare För skulder i Spanien automatiskt över till den nya ägaren så denna information är mycket viktig. En sammanfattning av vad som finns registrerat per fastighet heter "**Nota Simple**". Registreringen i fastighetsregistret är inte obligatorisk förresten, men verkligen rekommenderat. I händelse av ett lån krävs denna registrering. Det är möjligt att vara den fullständiga juridiska ägaren av en fastighet genom att bara underteckna ett privat köpekontrakt men genom att underteckna de fullmakten och registrering i fastighetsregistret undviker du eventuellt juridiskt tvivel.

Catastro är en del av det spanska skatteverket (Hacienda / Agencia de la Tributaria) och bestämmer det **skattemässiga värdet (catastral värdet)** av din fastighet för exempelvis IBI (årlig lokal fastighetsskatt). Catastro registrerar också de exakta **gränserna** för tomten vilket är extra viktigt för fastigheter på landsbygden. Till skillnad från fastighetsregistret är registreringen vid Catastro obligatorisk, men i händelse av motstridiga uppgifter dessa register emellan väger fastighetsregistret tyngre rättsligt än Catastro.

Naturligtvis är det av stor betydelse att båda registreringarna är ifyllda **juridiskt korrekt**.

4.2 Överlåtelseskatt (ITP)

C & D-advokater tar för din räkning hand om betalningen av överföringskatten (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) som baseras på inköpspriset från lagfarten (8%). Denna skatt måste betalas **inom 30 dagar** efter anmälan till notariuspublicus. Om (i mycket få fall) fastighetens skattemässiga värde skulle vara högre än inköpspriset måste överföringskatten betalas utifrån det skattemässiga värdet av huset eller lägenheten. Om en del av inköpspriset betalas för möbler är ITP-överföringskatten för detta belopp 4%.

4.3 Service avtal

Dessa administrativa förfaranden behöver mycket lite förklaring men det är självklart viktigt att de genomförs **korrekt och i tid**. De flesta av dessa fasta avgifter (el, vatten, internet, telefon, etc.) kan **automatiskt debiteras** från ditt spanska bankkonto.

4.4 Testamente

Till sist rekommenderar vi alltid våra klienter att skriva ett spanskt testamente för deras nya spanska hem. Spansk arvs lag är inte flexibel har ofta **negativa ekonomiska konsekvenser för längst levande partner och övriga arvingar**.

C&D Solicitors är en advokatbyrå på Costa del sol nära Malaga. Gustavo Calero Monereo och Francisco Delgado Montilla är båda utbildade advokater och talar spanska och engelska. Holländska och tysktalande kunder biträds också av en nederländsk kommersiell assistent.

Vår advokatbyrå är specialiserad på fastighetsrätt både inom stadsplanering och på landsbygden. Vill du ha ytterligare information kring den spanska köpprocessen eller information kring din personliga situation? Var god kontakta oss (info@cdsolicitors.com). På vår hemsida kan du också hitta aktuella engelska nyhetsartiklar om fastighetsköp.