

Om Diana Zuuring Advokater

Diana Zuuring Advokater er et flerspråklig og uavhengige advokatfirma som holder til i sentrum av Marbella, Costa Del Sol, Spania, men som også opererer over hele Spania.

Grunnleggeren, Diana Zuuring, startet sin juridiske praksis i Tyskland, og har bred kompetanse innenfor spansk lov om kjøp og salg av fast eiendom, samt erfaring fra anerkjente advokatfirmaer i Málaga og Marbella.

Hun har advokatbevilgning både i Tyskland og Spania, og snakker Tysk, Spansk, Engelsk og Nederlandsk.

Diana Zuuring Advokater tilbyr de aller beste tjenestene tilgjengelig på eiendomsmarkedet i Spania. De forstår problemstillingen ved å være en utenlandsk investor i ett annet land, og deres primære mål er å gi en profesjonell og effektiv service gjennom hele kjøpsprosessen.

Diana Zuuring Advokater tilbyr en komplett juridisk, skatt og ledelse service til både residerter og ikke residerter, samt til selskaper i Spania. Vi tilbyr juridisk bistand på følgende områder:

- Kjøp og salg av fast eiendommen
- Borettslag rett / Reguleringsplanen
- Stiftelse av selskap, skatt- og regnskap tjenester
- Skatterepresentant for enkelt personer, fast eiendom og selskaper
- Arv, arvoppgjør og testamenter
- Sivil-, finans-, selskaps- og handels rett

Hvis du er ute etter en godt beskyttet kjøps- og salgssprosess, og søker profesjonell hjelp, vennligst ta kontakt med oss eller besøk oss på vårt kontor i Marbella.

Vi ser frem til å møte deg!

Kjøpsprosessen ved fast eiendom i Spania

Valg av rett Eiendomsmegler

Det er viktig å velge et godt etablert og profesjonelt eiendomsmeglerfirma som kan rådgive deg med å finne den rette eiendommen og være i stand til å veilede deg gjennom den innledende forhandlingen med selgeren.

Valg av riktig advokat

Det er sterkt anbefalt å bruke en advokat i Spania, som kan gi deg juridiske garantier ved kjøp av fast eiendommen, slik at spanske juridiske krav er oppfylt. Din advokat vil forsikre deg om at eiendommen blir kjøpt fri for heftelser og gjeld, samt at alle lokale avgifter og fellesutgifter er innbetalt.

Søk etter fast eiendom

Søk etter fast eiendom variere avhengig av hva slags eiendom du har valgt å kjøpe. Ved bruk av en advokat/jurist fra hjemlandet kan saksomkostninger øke betydelig og salgsprosessen kan bli forsinket.

Reservasjons-, depositum og kontrakt.

Når du har funnet den rette eiendommen, begynner kjøpsprosessen med at en undertegner en reservasjonskontrakt hvor kjøper innbetaler et depositum (mellom 3000 og 12.000 euro) og eiendommen tas av markedet ("fryser") til den avtalte kjøpesummen. Før reisen til Spania, bør du kontrollere at du har tilgjengelige midler til et depositum. Den beste måten å betale reservasjons beløpet er via kredittkort eller bank overføring. Det er ikke anbefalt å betale med sjekk, spesielt ikke fra en utenlandsk bankkonto, ettersom det kan ta opp til ca. 14 dager før beløpet er inne på Spansk bankkonto. Slike forsinkelser kan koste deg din eiendom.

Privat kontrakt-inngåelse av fast eiendom

Underskrivelsen av kjøpskontrakten (Contrato de Compraventa) skjer innen ca. 14 dager etter signeringen av reservasjonskontrakten, og må undertegnes av kjøper og selger (eller av deres autoriserte representant). I løpet av denne tiden, bør advokaten ha innhentet nødvendig informasjon om eiendommens juridiske og økonomiske status og fullført sin kontroll "kvalitetssikring", samt gjort selger inneforstått med prosedyren for kansellering av eventuelle utestående gjeld, renter og andre heftelser.

Ved underskrivelse av kjøpskontrakten er det vanlig praksis å betale (mellom 10 - 50%) av kjøpesummen til selger. Beløpet til selger kan betales via din spanske bankkonto, eller du kan bruke din advokats kunde konto her i Spania. Diana Zuuring har forhandlet frem til konkurransedyktige omkostninger for sine kunder og kan åpne en privat bankkonto for deg om ønskelig.

Utvexling og overtagelse av fast eiendom

Den formelle overtagelsen av eiendommen foregår når skjøtet (escritura de compraventa) undertegnes hos Notaren i Spania, sammen med resten av den avtalte betalingen (sluttoppgjøret) til selger.

Når det gjelder kjøp av bolig under oppføring, kan det ta opptil flere måneder før ferdigstillelse og vanligvis avtales det å betale 1-4 avdragsvis beløp under byggeperioden med veksel, sertifisert sjekk fra spansk bankkonto eller via bankoverføring.

Tinglysning av skjøtet

Når skjøtet er undertegnet, vil notaren normalt fakse en kopi (copia simple) av skjøtet til det lokale eiendomsregisteret. Advokaten betaler på dine vegne overføringsskatten og andre avgifter tilknyttet registrering/tinglysning av skjøtet. Tinglysningen av skjøtet kan ta opp til flere måneder. Din advokat vil etter signering av skjøtet utarbeide vann- og elektrisitet kontrakter for deg, samt tilkobling og automatisk betaling fra din spanske bankkonto.

Kjøp av eiendom fra Entreprenør

Ved kjøp av eiendom fra en Entreprenør/Utvikler, skal det gis ubetinget bankgaranti for hvert innbetalt beløp i byggeperioden. Mange utviklere tilbyr disse bankgarantiene gratis mens andre tar et prosenttillegg. En bankgaranti beskytter dine innbetalinger, i tilfeller hvor utvikleren ikke klarer å fullføre prosjektet, konkurs, eller at de ikke klarer å fullføre i tide, blir alle midlene returnert i sin helhet, om du for eksempel ikke ønsker å vente til ferdigstillelse.

Ferdigstilte boliger blir normalt overlevert uten strøm og vann tilkobling. Slike tilkoblinger blir imidlertid ordnet av advokaten og tjenesten kan ta opptil fire uker etter undertegnelse av skjøtet hos notaren. Derfor foreslår vi at du ikke planlegger å bruke eiendommen i denne perioden. Iht til Spansk lov, utleveres det en 10 års ansvarsgaranti (Seguro Decenal) fra utbygger for konstruksjonsmessige feil og mangler på bygningen.

Skatter og avgifter

Det er i prinsippet en skatt og tre utgifter å betale når du kjøper eiendom i Spania. Du bør budsjettere med ca. 11-14% av kjøpesummen, som de totale kostnadene ved kjøp av fast eiendom i Spania. Om du i tillegg ønsker finansiering i Spania, må en regne med en tilleggskostnad på ca 2% av eiendommens kjøpesum.

Avgifter

1. Advokathonorarer: Honorarene avhenger av tjenesten du ønsker, pluss merverdiavgift (IVA), for tiden 21%. Vi har en oversiktlig prisliste over våre tjenester.
2. Notar omkostninger: Notar kostnader regnes ut i fra en fast skala, avhengig skjøtets kompleksitet, antall sider for utarbeidelse av skjøtet og den offisielle verdien av eiendommen. Kostnadene kan variere fra 300 til 1200 euro.
3. Tinglysningsgebyrer: Vanligvis 60-80% av notar kostnaden.

Skatt

Ved kjøp av brukt eiendom skal det betales 8% overføringsavgift (ITP) av kjøpsprisen/skjøteverdien opp til 400.000 euro, fra 400.000 euro opp til 700.000 euro er satsen 9%, og utover 700.000 euro betales det 10%. Overføringsskatten betales etter undertegnelse av skjøtet hos notaren.

Eks: dersom eiendommen koster € 450.000 så betaler man 8 % på € 400.000 og deretter 9 % for resterende € 50.000

Ved kjøp av bolig under oppføring betales det merverdiavgift (IVA) på 10% som betales ved hvert innbetalt avdrag, samt stempel avgift på 1.5% av kjøpesummen. Ved kjøp av kommersielle lokaler, tomter, garasje eller bod er merverdiavgiften (IVA) på 21%.

Andre tilleggskostnader:

- Vann og elektrisitet tilkoblingskostnader, samt automatisk betaling
- Skatte representant (Selvangivelse)
- Fellesutgifter til sameiet, samnt generalforsamling
- Testament
- Forsikring
- NIE number

NIE nummer er spansk skatte-nummer som krevers ved undertegnelse av skjøtet hos notaren. Vi anbefaler at du søker/opprettet NIE-nummeret på et tidlig tidspunkt, da enkelte spanske politistasjoner krever at De er personlig tilstede på søke tidspunktet. Vi kan organisere avtalen på politistasjonen for deg.

- Fullmakt

Du bør gi advokaten fullmakt for å handle på dine vegne med hensyn til kjøpet prosessen.

Årlige kostnader, skatter og avgifter

1. Felles utgifter fra Sameiet
2. Eiendomsskatt og Søppel avgifter (IBI, Basura)
3. Årlig inntektsskatt for ikke residenter (Impuestos sobre la renta de no residentes)
4. Vann og elektrisitets utgifter
5. Forsikring

Boliglån

Spanske banker er villige til å gi boliglån til utenlandske kjøpere av fast eiendom i Spania. Løpetiden på boliglån avhenger av kjøperens alder, men kan utvides til maksimalt 30 år. Du kan låne opp til 60 til 70% av eiendommens verdi, avhengig av din inntekt og formue. Du må fremlegge dokumentasjon på din evne til å betjene et boliglån, og de fleste banker krever en inntekt per måned i overkant av tre ganger forventet månedlig lånekostnad.

Dokumenter som kreves ved søke om boliglån i spanske banker:

1. De tre siste lønnslipper
2. Selvangivelsen
3. Bank referanse som, telefon, faksnummer, navnet på direktøren/kontakt person og ditt konto nummer
4. De tre siste (mnd) kontoutskriftene av din bankkonto
5. Nåværende eiendeler (omløpsmidler) og gjeld

6. Som arbeidstaker, kreves de et brev fra din arbeidsgiver som oppgir lengden på arbeidsforhold, lønn, etc. Hvis du er selvstendig næringsdrivende, kreves det et resultatregnskap signert av en statsautorisert revisor.

Testamente

Du bør opprette ett eget testament her i Spania for dine spanske eiendeler iht. Norsk Arverett. Dette for å unngå tidkrevende og kostbare juridiske problemer for arvingene. Testamentet må undertegnes hos notaren i Spania og det må ikke stride mot innholdet i det testamentet som allerede er opprettet i Norge. Når du ikke er fast boende (resident) i Spania; vil du finne at spanske myndigheter ikke kan tvinge deg til å følge spansk arverett iht. obligatoriske arvinger.

Salg av eiendom

1. Gevinst på eiendomen betales ved salget. Skatten beregnes ut i fra skjøteverdi ved kjøps- og salgstidspunktet. Skattesatsen er 19% for både ikke-residenter og residenter.
2. Hvis selgeren ikke er resident i Spania, skal kjøper holde tilbake 3% av kjøpesummen som skal overdras av kjøper in til skattemyndighetene som en a konto beløp for skatt på gevinst (Treasury). Dette på grunn av det potensielle ansvaret ovenfor gevinstbeskatning. Din advokat vil informere deg om eksisterende unntak.
3. Plus Valia: er en skatt på verdistigningen på selve tomten som huset/leiligheten er bygget på, og utløses ved et hvert eierskifte og fastsettes av de lokale skattemyndigheter. Skatten beregnes ut ifra eiertid og eiendommens størrelsen. Iht. Spansk lov, er selger forpliktet til å betale denne skatten. Det har blitt en vanlig prosedyre at kjøper tar seg av betalingen, for å unngå at skatten ikke blir betalt.
4. Adkokat honorarer
5. Salgskommisjon til Eiendomsmegleren
6. Boliglån på eiendommen. Hvis det er lån på boligen i Spania, må dette slettes ved salg, og i denne forbindelsen må en regne med kanselleringskostnader fra banken, notar- og registreringsavgifter vedrørende slettingen av boliglånet.