

## Inledning

### Diana Zuuring Lawyers

Diana Zuuring Lawyers är en flerspråkig och fristående advokatbyrå i centrala Marbella, Costa del Sol (Spanien) som bedriver sin verksamhet i hela SPANIEN.

Företagets grundare Diana Zuuring har arbetat som advokat i Tyskland och har ingående juridiska kunskaper och erfarenhet från några av de mest framstående advokatbyråerna i Málaga och Marbella. Hon är medlem i advokatsamfund i både Tyskland och Spanien.

Diana Zuuring Lawyers arbetar fokuserat och hängivet för att hjälpa fastighetsköpare i Spanien. Vi förstår svårigheterna i att investera i ett annat land och vårt främsta mål är att ge professionell, vänlig och effektiv service. Detta garanterar vi under hela samarbetet med oss.

Genom vår lojalitet och konsekventa kommunikation med kunder, liksom vår lokala kännedom om platserna där vi är verksamma, kan vi garantera att dina intressen tillvaratas och är i goda händer.

Hos Diana Zuuring Lawyers erbjuder vi en helhetstjänst för juridik, skatt och hantering för såväl utländska medborgare som företag i Spanien.

Vi erbjuder juridiska tjänster inom följande områden:

- överlåtelser och fastighetsrätt
- stadsplaneringsrätt
- byggnads- och stadsplanering
- starta företag, skatt och revision
- skatterådgivning avseende privat bruk, fastighet och företag
- arvsrätt
- rättstvister
- uppehållstillstånd för utländska investerare
- civilrätt, skatterätt, affärsrätt, handelsrätt.

Kontakta oss för bekymmersfri och professionell hantering av dina affärer. Gå till vår webbplats: [www.zuuring.com](http://www.zuuring.com), eller besök oss på vårt kontor i Marbella.

Vi ser fram emot att träffa dig.

- 1.** Köpprocessen
  - 1.1** Välja rätt fastighetsmäklare och advokat
  - 1.2** Deposition vid reservationer/due diligence-process
  - 1.3** Privat försäljnings- och köpavtal
  - 1.4** Attestering – lagfartsbevis/registrering
  - 1.5** Köpa fastighet vid nybyggnation
  - 1.6** Kostnader för köp
  - 1.7** Andra kostnader att ha i åtanke
  
- 2.** Grundläggande formella krav
  - 2.1** Fullmakt
  - 2.2** Övrigt
  - 2.3** Spanskt bankkonto
  
- 3.** Lån
  - 3.1** Allmänna villkor
  - 3.2** Dokument som krävs
  
- 4.** Årliga kostnader för fastigheten
  - 4.1** Gemensamma driftskostnader
  - 4.2** Kapitalinkomstskatt
  - 4.3** Kommunal fastighetsskatt (IBI)
  - 4.4** Tjänster (exempelvis el och vatten)
  - 4.5** Hemförsäkring
  - 4.6** Förmögenhetsskatt (om tillämpligt)
  
- 5.** Metoder vid köp/ägarstrukturer
  
- 6.** Arvsrätt och testamenten i Spanien
  
- 7.** Sälja en fastighet

Följande är en allmän guide vid köp av nya och befintliga fastigheter i Spanien. Guiden kan dock inte besvara alla juridiska och ekonomiska frågor. Därför rekommenderas presumtiva köpare att söka professionell juridisk rådgivning.

## 1. Köpprocessen:

### 1.1 Välja rätt fastighetsmäklare och advokat

En etablerad fastighetsmäklare ska anlitas för att representera dig. Mäklaren hjälper dig att lära känna området och att hitta fastigheter med liknande värde och egenskaper på olika platser. Mäklaren hjälper dig att hitta rätt fastighet och ger vägledning under de inledande förhandlingarna med den presumtiva säljaren.

Du bör anlita en etablerad advokat som tillhör ett advokatsamfund i Spanien. Som registrerade advokater skyddar vi dina rättigheter och vi arbetar självständigt, oberoende av någon agentur. Vi tillhandahåller de rättsliga garantierna vid köpet av fastigheten och ser till att de spanska rättskraven är uppfyllda och att fastigheten köps utan inteckningar, avgifter, retentionsrätt eller skulder och att alla betalningar av lokala bidrag och kommunavgifter görs i tid. Om du anlitar en advokat i ditt hemland kan de juridiska kostnaderna bli mycket högre. Köpprocessen tar definitivt längre tid.

### 1.2 Deposition vid reservationer/due diligence-process

När du har hittat rätt fastighet inleds köpprocessen med ett reservationsavtal, som innebär att fastigheten tas bort från marknaden och att försäljningspriset "fixeras".

Depositionen som ska betalas nu ska ligga på mellan 3 000 och 12 000 euro. Innan du kommer till Spanien ska du se till att du har tillgång till tillräckliga ekonomiska medel.

Kreditkort är det bästa sättet att betala reservationsavgiften på. Vi rekommenderar inte att du betalar med check, särskilt inte från ett utländskt bankkonto, eftersom det kan ta ca 14 dagar innan checken har behandlats av den spanska banken. Sådana förseningar kan innebära att du går miste om fastigheten. När fastigheten har reserverats genomför vi alla nödvändiga efterforskningar som krävs för fastigheten. Dessa varierar beroende på vilken typ av fastighet som du väljer att köpa.

### 1.3 Privat försäljnings- och köpavtal

Inom ungefär 14 dagar efter att reservationsavtalet har undertecknats ska ett privat försäljnings- och köpavtal mellan köparen och säljaren undertecknas (eller av deras behöriga representanter). Under den här tiden ska advokaten ha slutfört efterforskningarna avseende fastigheten och ordnat så att alla befintliga skulder betalas av säljaren. Vid det här steget i försäljningsprocessen betalar köparen i regel 10 % av köpeskillingen minus reservationsbeloppet. Du kan använda pengar från ditt eget spanska bankkonto, alternativt kan vi se till att ett konto öppnas åt dig. Som ett tredje alternativ kan pengarna sättas in på depositionskonto hos din advokat. Diana Zuuring Lawyers har förhandlat fram mycket fördelaktiga avgifter för sina kunder hos ett antal lokala banker i Spanien.

#### 1.4 Attestering – lagfartsbevis/registrering

En fastighetsförsäljning har slutförts formellt i Spanien när lagfartsbeviset ("Escritura de Compraventa") har undertecknats i notaries närvaro. Den slutgiltiga betalningen måste ha utförts och nycklarna till fastigheten har lämnats över till den nya ägaren. Om du inte kan närvara vid detta kan du utfärda en fullmakt till din advokat så att alla nödvändiga åtgärder kan genomföras för din räkning.

När lagfartsbeviset har undertecknats faxar notarien en kopia av det till fastighetsregistret. Advokaten betalar alla relevanta överföringsskatter för din räkning och hanterar alla formella åtgärder vid registreringen av din lagfart. Den slutgiltiga registreringen av lagfarten kan ta flera månader.

Vi hanterar överföringen av tjänster, exempelvis vatten och el, och ser till så att alla andra avgifter dras via autogiro från ditt spanska bankkonto. Anslutningen till sådana tjänster kan ta en viss tid. Därför föreslår vi att du stämmer av detta med din advokat innan du planerar inflyttningen till fastigheten.

#### 1.5 Köpa fastighet vid nybyggnation

Vid nybyggnation av fastigheter kan slutförandet ta upp till 18 månader. Betalningen sker i regel stegvis under två till fyra månader, exempelvis med check från en spansk bank eller överföring. Vid köp av en fastighet i en nybyggnation ska fastighetsutvecklaren tillhandahålla bankgarantier för varje betalning av köpeskillingen.

Många fastighetsutvecklare erbjuder dessa bankgarantier kostnadsfritt medan andra tar ut en procentuell avgift. Bankgarantierna skyddar dina betalningar. Om fastighetsutvecklaren inte kan färdigställa fastigheten, går i konkurs eller inte kan slutföra projektet i tid och du inte vill vänta betalas alla dina betalade belopp tillbaka. Nya fastigheter lämnas över utan anslutning till el och vatten. Detta är dock något som din advokat kan hjälpa till med. Enligt spansk lag måste fastighetsutvecklaren tillhandahålla en ansvarsgaranti för byggnaden.

#### 1.6 Kostnader för köp

Observera att alla kostnader och skatter vid ett fastighetsköp ärca 10–14 % av köpeskillingen. Om du tar ett lån för fastigheten tillkommer en kostnad på ca 3–4 % av lånebeloppet.

##### Avgifter:

Juridiska kostnader: Den juridiska kostnaden beror på vilka tjänster du behöver, plus moms (IVA) som för närvarande är 21 %. Vi har en genomskådlig avgiftsstruktur med tydlig information om alla kostnader och avgifter. Vi tillhandahåller en utförlig beräkning av den sannolika totala kostnaden när vi får informationen om ditt köp.

Notarieavgifter: Notarieavgifterna beräknas utifrån en fastställd skala, beroende på fastighetens registrerade värde. Kostnaderna kan variera mellan 600 och 2 000 euro.

Avgifter till fastighetsregistret: I allmänhet 60–80 % av notarieavgiften.

FÖRSÄLJNING Ska betalas efter slutförandet	SKATTER	NYBYGGNATION
0–400 000 €: 8 %	SKILLNAD	10 % moms Ska betalas vid varje delbetalning till fastighetsutvecklaren
400 000–700 000 €: 9 %		1,5 % stämpelskatt (AJD)*
700 000 €: 10 %		Ska betalas vid slutförandet
Exempel: Köpeskillingen är 450 000 euro; betalning på 8 % av 400 000 euro och 9 % av 50 000 euro		* AJD: är skattemässig överlåtelse av tillgångar och dokumenterade rättsliga åtgärder.

Vid köp av affärslokaler, tomter och garageplatser:  
Varje ärende ska behandlas individuellt för att säkerställa om 10 % eller 21 % moms ska tillämpas.

### 1.7 Andra kostnader att ha i åtanke:

Avgifter för anslutning av el och vatten/byte av tjänstekontrakt (exempelvis el och vatten) och betalning av dessa via autogiro/testamenten/NIE-nummer/fullmakt/öppna spanskt bankkonto.

## 2. Grundläggande formella krav

### 2.1 Fullmakt:

Vi rekommenderar att du ger din advokat fullmakt att agera för din räkning. Fullmakten gör att vi kan underteckna alla relevanta kontrakt och dokument beträffande köpet för din räkning.

### 2.2 2.2 NIE:

NIE är ett spanskt id-nummer för utländska medborgare och du måste ansöka om detta hos polisen för att kunna köpa en fastighet. Med en giltig fullmakt kan vi ansöka om detta för din räkning.

### 2.3 2.3 Spanskt bankkonto:

Du måste öppna ett spanskt bankkonto för att kunna använda autogiro för exempelvis vatten och el samt årliga kostnader och skatter. Med hjälp av fullmakten kan vi öppna bankkontot för din räkning och ordna dessa autogirobetalningar.

### 3. Lån

#### 3.1 Allmänna villkor:

Spanska banker ger gärna lån till fastighetsköpare som inte är bosatta i Spanien.

Maxperioden för lånet beror på köparens ålder. Den kan vara upp till 30 år och beviljas till och med åldern 65–75 år.

Beloppet som lånas kan vara upp till 70 % av bankens värdering av fastigheten beroende på din inkomst och dina tillgångar. Du måste kunna bevisa att du kan betala tillbaka lånet. Bankerna kräver i regel att du tjänar tre gånger så mycket per månad som du ska amortera per månad.

#### 3.2 Dokument som krävs:

- Självdeklaration från de senaste två åren.
- Bankinformation, inklusive telefonnummer, fax, namn på ansvarig chef och kontonummer.
- Kontoutdrag för de senaste tre månaderna.
- Intyg om nuvarande tillgångar och skulder.
- Om du är anställd krävs ett brev från arbetsgivaren där längden för anställningen anges, lön osv. och de tre senaste lönebeskeden.
- Om du är egen företagare krävs en resultaträkning som undertecknats av en auktoriserad revisor.
- Experian-rapport.

### 4. Årliga kostnader för fastigheten

#### 4.1 Gemensamma driftkostnader:

Alla ägare måste betala sin del av utgifterna för underhåll och reparationer av byggnaden.

#### 4.2 Fastighetsinkomstskatt för ej bosatta personer:

Den här skatten för aktiv hyresinkomst beräknas i procent av nettoinkomsten eller en beräknad

inkomst som i regel baseras på 2 % eller 1,1 % av det bedömda värdet.

Du måste lämna in en självdeklaration till den spanska skattemyndigheten. Även denna tjänst kan vi hjälpa dig med.

#### **4.3** Kommunal fastighetsskatt (IBI):

Fastighetsskatten beräknas med hjälp av fastighetens bedömda värde och varierar mellan städer. I Spanien kallas skatten "Impuesto sobre Bienes Inmueble" i regel IBI.

#### **4.4** Tjänster (exempelvis el och vatten):

#### **4.5** Hemförsäkring:

#### **4.6** Förmögenhetsskatt (om tillämpligt):

De första 700 000 euro av en persons tillgångar är skattefria.

Beräkningen följer en progressiv skala och om ägandet är delat innebär det att den totala skatten blir lägre.

Exempel: Ett par äger en fastighet som är värd 1 400 000 euro utan något lån: Ingen förmögenhetsskatt ska betalas. Lån eller andra utestående skulder på fastigheten går att dra av på beskattningsunderlaget.

### **5. Metoder vid köp/ägarstrukturer**

Fastighetsköpet i Spanien kan genomföras på olika sätt:

1. I ditt eget namn
2. Tillsammans med make/maka och/eller barnen.
3. Genom ett aktiebolag (spanskt bolag, utländskt företag, offshorebolag)
4. Nyttjanderätt (livslång dispositionsrätt).

Du bör söka professionell juridisk rådgivning hos din advokat eftersom alla metoder har specifika för- och nackdelar. Vad du väljer beror på din egna förutsättningar.

## 6. Arvsrätt och testamenten i Spanien

Ett utländskt testamente är giltigt enligt spansk lag om det uppfyller kraven i spansk tolkningsrätt och bestämmelserna i Haagkonventionen om erkännande av testamenten.

Vi rekommenderar starkt att ett separat spanskt testamente upprättas för tillgångarna som finns i Spanien. Om ett spanskt testamente inte har upprättats och registrerats hos centralregistret för testamenten i Madrid måste arvingarna efter dödsfallet gå igenom en lång, byråkratisk och dyr process för att kunna ta emot tillgångarna i Spanien.

Arvsprocessen utan spanskt testamente kan ta upp till två år och de spanska myndigheterna utfärdar böter vid förseningar.

## 7. Sälja en fastighet

- 1) Skatt på realisationsvinster ska betalas vid försäljning av fastigheten. Skatten beräknas på skillnaden mellan fastighetens värde vid köptillfället och värdet vid försäljningstillfället. Kontakta oss angående tillämplig skattesats.
- 2) Om säljaren inte är bosatt i Spanien måste köparna behålla 3 % av köpeskillingen och betala detta till skattemyndigheten på grund av det potentiella skatteansvaret för realisationsvinster. Din advokat informerar dig om befintliga undantag. Om du inte gör något vinst genom försäljningen kan du be skattemyndigheten att återgälda dessa 3 % av köpeskillingen.
- 3) Plusvalia-skatt: (mervärde) är en kommunalskatt för ökningen av markvärdet sedan föregående försäljning och är ett standardbelopp som fastställs av den lokala skattemyndigheten. Det beräknas utifrån fastighetens storlek. Säljaren ska enligt lag betala den här skatten.
- 4) Advokatkostnader
- 5) Fastighetskommission
- 6) Lånekostnader Om det finns ett lån på fastigheten måste du ta hänsyn till bankkostnaderna för att avsluta lånet samt notarie- och registreringsavgifterna.