

Buyers guide to Spain

KP KOLSTAD PROPERTY



Köpguide till Spanien

Innehållsförteckning

Välja rätt hus/lägenhet	2
Vilken typ av bostad	3
Var ska du köpa	4
Nytt eller Begagnat	7
Budget	8
Ta kontakt med mäklare	9
Visningar	10
Bud/Köpprocessen	11
Att leva i Spanien	13
Sjukvård	15
Årliga skatter och kostnader	16
Att sälja	17
Kostnader/skatter vid försäljning	18
Dödsfall och arv	19





Välja rätt Hus/lägenhet

Frågor du bör ställa dig själv.

-När och hur ska din bostad användas?

-Är det en semesterbostad?

Då kanske det är viktigare med närhet till strand och restauranger. Och det kanske inte spelar så stor roll om den ligger i ett område som är ett mer semesterområde.

-Är det en permanentbostad?

Då blir det viktigare med närhet till affärer, restauranger och andra service/nöjes inrättningar som lever året om. Och att det finns andra som bor permanent runt omkring dig.

-Ska den hyras ut när du inte använder den?

Tänk då på att läget påverkar möjligheten att få den uthyrd. Gärna att den ligger nära restauranger, strand, pool och andra bekvämligheter som kan önskas av semesterfirare. Det finns även en annan hyresgrupp här i Spanien och det är dom som vill övervintra här ett flera månader. Det är en lägre hyresinkomst men dom hyr längre perioder. När du hyr ut din bostad så måste du ha licens för uthyrning samt även betala skatt på dina inkomster. Dessutom tillkommer ofta kostnader för någon som hjälper dig med att ta emot gäster, lämna ut nycklar och att se till att det sköts, städas mm. Många använder också förmedlingsföretag för att hitta hyresgäster. Dom brukar behålla mellan 10-20% av intäkterna, och det innebär ökande kostnader men kan innebära högre intäkter, ofta brukar även dom kunna hjälpa till med skötseln och mottagandet av hyresgäster.



Vilket typ av bostad vill du ha?

Det finns många olika typer av bostäder tex.

-Quad hus

det betyder oftast fyra bostäder i en huskropp. Du har en liten tomt och balkong/terrass. Bostaden består av över och undervåning. Det kan även finnas varianter på denna där du bara har undervåning med tomt eller övervåning med terrass.

-Lägenhet

Om den ligger på botten våning brukar det finnas en liten tomt eller terrass. Övriga våningar har balkong och den översta har takterrass. Dock om lägenheten ligger i en stad så är det inte säkert att du har någon uteplats alls. Ibland kan det dock finnas en gemensam takterrass och det är inte säkert att det finns en pool att tillgå.

-Radhus/Fristående villa

Dessa kan både ligga i en samfällighet eller helt privat. Är dom inte i en samfällighet så innebär det oftast mer skötsel och kostnader för att någon hjälper dig att ta hand om tomt och skötsel av pool om det finns en sådan.

Oftast så ligger alla dessa i någon form av samfällighet som sköter om gemensam utrymmen och pool mm. Dock har du en egen fristående villa är detta inte så säkert att den tillhör en samfällighet, och det kan innebära ökade kostnader för dig för skötsel när du inte är där. Det man också bör tänka på är att gemensam utrymmen och pool är ett bra ställe att lära känna nya vänner och lekkamrater för barnen.

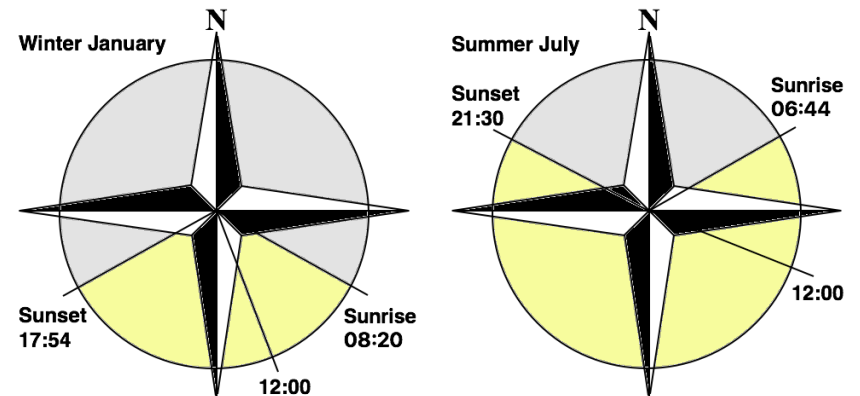
-Storlek, antal rum, utemiljö.

I Spanien Räknar man oftast bostaden i antal sovrum. Så utöver det som anges så finns kök, vardagsrum och badrum. Bostadens storlek är oftast byggytan och eventuell tomt/terrass anges separat.

Det finns olika typer av utemiljöer tex. tomt, balkong/terrass eller takterrass.

-Väderstreck (sol/skugga)

Beroende hur och när du kommer att använda din bostad kan det vara bra att fundera på vilket väderstreck uteplatser och bostaden ska vara vänd. Det skiljer sig från dom nordiska länderna då det i Spanien är betydligt mer och starkare sol. Det kan vara jobbigt med att alltid vara utsatt för sol under sen vår, sommar och höst. Samt även stora fönster vända mot söder gör det extra varmt inne. Så detta bör man beakta.



-Ort (var vill du bo?)

Stad, ute på landet, nära hav och hur långt från flygplats mm.

Ditt val kan variera beroende på hur du kommer att använda din bostad. Om du planerar att bo längre tider kan det vara en fördel att bo på en större ort med mer affärer, nöjen och bekvämligheter och framför allt att se till att orten inte dör under lågsäsong. Tänker du dessutom hyra ut är det viktigt att välja rätt då detta påverkar dina möjligheter att få hyresgäster och hur mycket du kan få betalt.

Beakta också att en fastighet nära havet har ett hårdare slitage och mer skötsel då den är mer utsatt för vind, fukt och sand.



Avstånd till Strand och bekvämligheter (gå eller bil)

Kommer du att ha tillgång till bil när du är i Spanien?

-Hyrbil är ganska billigt under lågsäsong och utbudet är bra. Men under högsäsong är det betydligt svårare att få tag i bil med kort framförhållning och det är mycket dyrare.

-Egen bil är ett alternativ om du kommer spendera mycket tid här.

-Du kan ha en svenskregistrerad bil men den får endast brukas 186 dagar per år och endast köras av förare med svenskt körkort. Den kan inte besiktigas i Spanien, men måste kontrolleras av ITV för att få brukas på Spanska vägar. Däremot råder det körförbud så fort du lämnar landet.

Ett alternativ är att köpa en spansk registrerad bil och då besiktigar du som vanligt här och du betalar spansk skatt och försäkring vilket är billigare än i Sverige.

-Tänker du inte ha tillgång till bil så är det viktigt att tänka på var du köper din bostad så att allt det viktigaste finns i din närhet. I städer och många vissa andra orter är buss förbindelser bra och billiga. Och många gånger fungerar det bra med cykel, eller elcykel om man vill få ännu längre räckvidd på sina utflykter.





-Vid inköp av möbler och dylikt brukar dom flesta affärer leverera din varor hem kostnads fritt.

Många hjälper även till med montering om det behövs och dom tar med sig emballage. Om du byter ut någon vara tar dom vanligtvis med den gamla också.

Även vissa matvaru affärer levererar hem men dock till en liten kostnad.





-Vid köp av begagnat bör du undersöka bostaden ordentligt så att allt är helt och fungerar och inga fel finns på byggnaden. Ofta ägs bostäderna av utlänningar och dom brukar lämna med befintliga möbler.

-Renoveringsbehov, låt det inte skrämma dig om mycket av bostaden stämmer men mindre ändringar skulle behövas för att uppfylla dina önskemål. Det är mycket billigare att renovera i Spanien men gör ditt val av hantverkare noggrant då det finns en hel del lycksökare i dessa branscher.

Nytt eller begagnat? Renovering behov eller inte?

-Att köpa nytt är smidigt. Du får den senaste byggstandarden och många gånger möjlighet att påverka val av material mm. Oftast är dom keyready och det är bara att flytta in i. Vissa byggare/mäklare lämnar även med ett möbelpaket, vilket innebär att du kan gå till en utvald affär och välja ut möbler och dyl. för en förutbestämd summa.





Budget

Vid ett köp av bostad i Spanien tillkommer en mervärdesskatt på 10% av köpeskillingen. Sedan tillkommer kostnader för notarie, advokat, EI och Vatten avtal mm. Detta brukar kosta ca 2-5% av köpeskillingen. (När du gör din budget beräkna att det tillkommer 12-15% utöver köpeskillingen.)

Var realistisk med din budget och förväntningar. Känner du dig osäker så ta hjälp av din mäklare att lägga upp en budget och vad du kan förvänta dig ifrån den. Tänk på att du har en liten marginal kvar ifall något oförutsett händer.

Frågor du bör ställa dig själv.

-Köpa kontant.

Det är inte mycket att säga om det, har man den möjligheten är det alltid bäst.

-Låna i ditt hemland.

Låna i sitt hem land är oftast det enklaste. Räntorna kan bli förmånliga om du kan belåna din befintliga bostad. Har du din inkomst i en annan valuta än euro är det bra om du har ditt lån i samma valuta annars finns det risk för dyra överraskningar om valuta kurserna blir sämre.

-Låna i Spanien.

Om du tänker låna i Spanien får du oftast bara låna 60-70% av taxeringsvärdet. om försäljningspriset är lägre än taxeringsvärdet då det är 60-70% av försäljningspriset som gäller. Räntorna kan skilja också från ditt hemland. Bankerna vill ofta också att du löser en livförsäkring för att skydda lånet vilket ökar dina lånekostnader. Skulle det ske negativa valuta kurs ändringar kan det slå hårt på dina månadskostnader.



Ta kontakt med mäklare

När du ska välja en mäklare så kontrollera att din mäklare har kontor i Spanien och varit verksam där en längre tid. Du behöver dock inte skaffa fler mäklare då det är sällsynt att en mäklare har exklusivitet på ett objekt. En mäklare kan hitta objekt hos andra mäklare och dom delar på provisionen vid försäljning. Som du kommer att märka i Spanien så kan samma objekt ligga ute på många olika mäklar-sajter och kan även variera i pris. Det är därför viktigt att välja en seriös mäklare som varit i Spanien en längre tid.

-Tänk på att även personkemin mellan dig och mäklaren är viktig och lita på din magkänsla. Det är en stor affär du ska göra.

-När du får förslag ifrån din mäklare så lämna feedback om dom objekt som du får. Detta ger mäklaren en chans att lära sig ditt tycke och smak.



Visningar

När det är dax för visningar brukar man åka runt och titta på flera objekt som passar dina önskemål. Se till att även få en rundvisning i områdena runt objektet så du kan få en känsla för området så det passar dina önskemål.

- Var observant på skötsel och lukt i objektet

- Titta på vattenanslutningar och kopplingar.

- Titta runt på väggar och tak för att se ev. tecken av vatten-läckage.

- Om det finns gemensam områden till fastigheten så kontrollera om det är väl skött och rent och snyggt, det säger en del om hur bra samfälligheten är.

-Tänk även på att i många områden är det nästan bara turistbostäder och långa perioder kan det vara lite människor på plats. Så kontrollera att affärer och restauranger har öppet och inte stänger vissa delar av året. Det finns vissa platser där allt stänger under lågsäsongen och blir spökstäder.

-Undersökningsplikt/Besiktningar

Du har undersökningsplikt när du gör ett bostadsköp i Spanien. Var noggrann när du hittat ditt objekt ställ frågor och gå igenom och kontrollera allt. Känner du dig osäker ta hjälp av kunnig yrkesman.

Bud



När du hittat ditt objekt så lägger du ditt bud och mäklaren förmedlar det till säljaren. Vid en överenskommelse betalar man vanligtvis ca 3000-5000€ för att ta bort bostaden från marknaden. Man kommer även överens om en tidsplan för när handpenning, tillträde och slutbetalning ska ske. Dessa pengar får du inte tillbaka om du drar dig ur affären utan giltiga skäl. Skulle dock säljaren dra sig ur affären utan giltiga skäl får du tillbaka dina pengar gånger 2.

Köp processen

När du betalat reservationen och objektet har tagits bort från marknaden. Då börjar köp processen. Dom flesta väljer att ge sin advokat/ombud en fullmakt för att sköta om alla dom uppgifter som måste göras. Detta görs hos ett besök hos notarien. Du brukar även få hjälp av din mäklare att skaffa ett bankkonto vilket du kommer att behöva för att föra över pengar för slutbetalningen och framtida överföringar. Det kan rekommenderas att skaffa autogiro på så många betalningar som möjligt, för om du glömmer betala en el räkning till exempel så stänger dom av elen på en gång.

Advokaten ska nu kontrollera så att alla papper är i sin ordning vad det gäller objektet och att det inte finns några skulder eller andra problem. I Spanien kan nämligen skulder följa med bostaden och inte med ägaren, så det gäller att vara försiktig. Därav avråds det mycket starkt att göra dessa affärer utan advokat.

Du ska även nu betala handpenningen på vanligtvis 10% minus reservationen.



Nu är det bara att vänta. Det brukar normalt ta ca 4-8 veckor innan allt är klart. Och nu om du har gett din advokat fullmakt så behöver du inte vara på plats i Spanien.

När alla papper är klara. Träffas man igen för att slutföra köpet. Du ska nu få all dokumentation på fastigheten och lagfart. samtidigt borde du få ditt nie-nummer, el och vatten avtal. Det kan dock dröja innan du får originalen papperen. Dessutom ska slutbetalningen göras nu. För överföringen av slutbetalningen så finns det flera sätt. Tänk på att med så stora belopp så påverkar växlingskursen mycket. Det finns många olika företag och banker som hjälper till med detta tex Currencies Direct, men kolla kurserna noga då det kan spara många tusenlappar.

-Nie-nummer, Vatten och El avtal mm

Detta är något som ditt ombud besörjer under köp processen. Nie-nummer är ditt skattenummer, kan liknas med personnummer. Och vatten, el avtal är något du måste ha. Se till dock att ha dessa räkningar på autogiro, då riskerar du inte att komma till Spanien och upptäcka att du inte har vatten eller el.

-Tillträde

Vid tillträdet ska du få samtliga nycklar. Det brukar rekommenderas att byta dörrlås för man vet inte hur många nycklar som kan vara på vift. Många lämnar nämligen nycklar till uthyrningsfirmor eller så kallade keyholders som hjälper till med att hålla koll på fastigheten när du inte är där och kunna öppna för någon om det skulle behövas.

Kontrollera även att det som skulle ingå är där och att allt fungerar som det ska. Känner du dig osäker på var saker sitter och hur det fungerar så be mäklaren gå igenom det med dig.

Glöm inte att skaffa hemförsäkring omgående så du inte står oförsäkrad i ditt nya hem.

Att leva i Spanien



Spanien har så mycket att erbjuda. Här kan du uppleva milsvid utsikt över Medelhavet. Lära dig spanska av grannarna i en pittoresk liten by. Vakna tio meter från fairway eller somna till citypulsen i någon av Spaniens världsmetropoler. Här är några exempel på vad du kan se fram emot om du bosätter dig i Spanien.

Det spanska köket

Spanien är känt för sina sena, långa middagar som gärna avnjuts tillsammans med nära och kära. Det finns även stora variationer så du kan låta dig väl smaka, oavsett om du föredrar kött, fisk eller vegetariskt. Beroende på var i Spanien du väljer att bosätta dig, så ser utbudet lite olika ut. Men färsk fisk och skaldjur, tapas och goda viner är självklara ingredienser i det medelhavsköket.

Den spanska värmen

En av de självklara anledningarna till att bo i Spanien är så klart klimatet. Skillnaden i temperatur mellan Spanien och Sverige är stor året runt. Om du bor och jobbar i Spanien kan du låta jackan vara undanstoppad så gott som alltid. I de sydligaste delarna av Spanien är det subtropiskt klimat och här kan du se fram emot över 300 soldagar per år!

Den rika spanska kulturen

Spaniens historia är lika gammal som fascinerande. Om du är det minsta intresserad av kultur och historia kommer du ha fullt upp om du lever i Spanien. Besök alla spännande historiska platser, orter och byggnader. Njut av världskända spanska författare, målare, sångare och andra artister. Eller strosa på dom många lokala spanska marknader och roa dig på alla festivaler.





Gott om aktiviteter

Spanien är sol, god mat och lata dagar på stranden. Men det är också golf, cykling, vattensporter, vandring, löpning, skidåkning och fotboll av högsta världsklass. Det tacksamma klimatet året runt gör att du kan ägna dig åt dina favoritsysselsättningar utomhus när som helst, oavsett om du vill ha grönt eller vitt under skorna. I Spanien är det lätt att ha fritid!

Många väljer att bo i Spanien på vintern

Om du inte vill eller kan bo i Spanien året runt, finns många fördelar med att bo där under vinterhalvåret. Särskilt om du hör till dem som lever med till exempel artros, reumatisk värk eller astma. Medan somrarna i Spanien kan vara mycket varma, är vintrarna milda. I vissa spanska kustområden ser du knappt snö, medan det finns gott om puder uppe i bergen. Om du väljer att tillbringa bara vintern i Spanien, kan du med fördel hyra ut din spanska bostad under vår- och sommarmånaderna. På så sätt har du en passiv inkomst under tiden du bor i Sverige.





Sjukvård

Sjukvårdssystemet i Spanien är mycket bra och professionellt. Inga väntetider att tala om på akuten och ordentliga undersökningar. Dock kan det vara bra att ha med sig tolk för sin egen trygghets skull.

Det finns olika sjukvårdsinrättningar i Spanien. Du är berättigade till akutvård via det blåa kortet du får från försäkringskassan. Detta gäller på vårdcentraler och offentliga sjukhus. Däremot bör du kontrollera hur din hemförsäkring i ditt hemland täcker sjukvård utomlands, då det kan bli dyrt om du måste transporteras hem eller andra problem som inte täcks av det blåa kortet.

Normalt täcker hemförsäkringen privat akut privat sjukvård och transporter i 45 dagar från avresa. Det finns vissa försäkringsbolag som har längre tid upp till 90 dagar.

Ska du befinna dig längre tider i Spanien bör du dock fundera på annat alternativ då att förlänga hemförsäkringens tid är rätt så kostsamt. Det finns då försäkringsbolag i Spanien där du kan teckna en privat sjukförsäkring så att du har möjlighet att gå till privata sjukvårdsinrättningar oavsett hur länge du är här.

Om du behöver uppsöka sjukvård så medtag pass, det blåa kortet och ev. försäkringsbrev.

- Vårdcentraler, för mindre åkommor som är akuta.

- Offentliga sjukhus, för allvarigare åkommor som är akuta

- Privata sjukhus, kan du vända dig för alla akuta åkommor om du har försäkring som täcker detta. Tänk dock på att det kan tillkomma en självrisk på detta.



Årliga skatter och kostnader

- Fastighetskatt, betalas en gång per år
- El avtal, betalas varje månad
- Vatten avtal, betalas varje kvartal
- Soppskatt, betalas två gånger per år
- Samfällighets avgift, betalas en eller två gånger per år, kan även vara andra perioder.
- Hemförsäkring, kan variera

Övriga Kostnader

Advokatkostnader, dom flest ombud och advokater brukar ha ett årligt avtal för skötsel av deklaration mm.

(Denna tjänst kan varmt rekommenderas då du får hjälp med alla statliga och kommunala papper och vid ev. Problem har du någon att vända dig till. Brukar kosta någonstans 150-180 euro per år.)





Att sälja

En mäklare tar normalt ca 5-6% av köpeskillingen eller ibland fast pris. Ofta upprättar man en fullmakt hos notarien så du inte måste närvara i säljprocessen.

Du behöver samla in en del spansk dokumentation inför försäljningen och tillhandahåll dessa till din juridiska representant och mäklare.

Dokument du behöver vid försäljning.

- Lagfart
- Kvitto för notarie avgifter
- Suma faktura för lokal/kommunal fastighetsskatt
- Senaste vatten räkningen och kontrakt (eller kontraktets referensnummer)
- Kvitto för senaste betalningen av samfällighet avgifter
- Namn och telefonnummer till administratören för ägarsamfundet
- Nie-nummer och pass
- Bosättnings certifikat
- Andra kontrakt för bostaden tex. gas, telefon, internet mm.
- Energi deklaration (måste upprättas om bostaden är äldre än 2014)
- Rikedom och självdeklaration från föregående år
- Bankintyg som visar ditt fullständiga namn och kontonummer
- Eventuellt kvitto om du redan fått en handpenningen av en potentiell kund

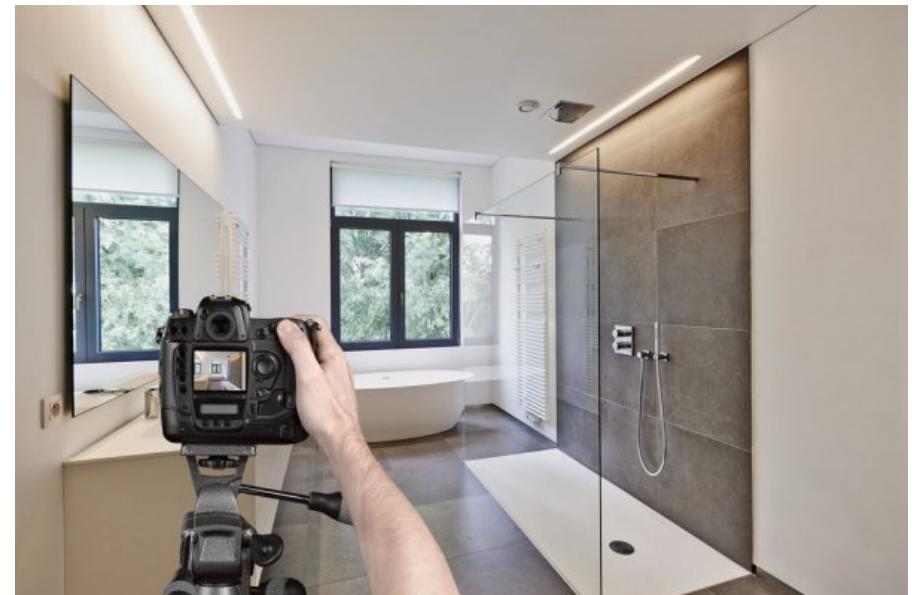


Skatter vid försäljning.

Vid försäljning ska du beräkna och betala reavinst skatt (för en icke resident uppgår den till 19% av vinstens storlek) Direkt vid försäljningen ska 3% av köpeskillingen betalas som en delbetalning eller tillgodo havande som säljaren har hos skatteverket. Orsaken till detta är att det fungerar som en säkerhet att säljaren deklarerar sin försäljning. Den som säljer en fastighet ska betala en avgift (plus valia) till kommunen där fastigheten ligger. Det är en avgift som inte har något med reavinst att göra. Den beräknas på innehavs tid och taxeringsvärde plus indexvärde. Skatten är i grunden en skatt på det ökade värdet på marken och kan variera från några få euro, upp till så mycket som 15 000 euro, på större fastigheter med mycket mark denna kan även variera beroende kommun.

Tänk på att göra din bostad klar för fotografering.

-Fotografering är det bästa tillfället att visa upp bostadens förträffligheter. Tänk på att städa ordentligt och ta bort saker som i onödan ligger framme. Ju tydligare bostaden syns desto bättre möjlighet har köparen att se dess möjligheter.





Dödsfall och Arv

(Jag använder Sverige som ett exempel varför det är viktigt att söka professionella råd och att skriva ett testamente, och varför du ska undersöka hur skillnaderna mellan ditt hemland och Spanien ser ut).

Alla som köper en egendom i Spanien bör tänka igenom vad som gäller i en arvsituation.

Regelverken skiljer sig mellan Sverige och Spanien, och Spanien är inte känt för att ha en enkel byråkrati.

Sedan 2015 är grundregeln för arv för EU-medborgare att tillämplig lag på delningen av kvarlåtenskap är den lag där du är bosatt, tidigare gällde att det lands lag den avlidne var medborgare i. Detta innebär att om du är bosatt i Spanien kommer spansk arvsrätt tillämpas på dom tillgångar du äger i Spanien och i andra länder. Om du däremot är bosatt i Sverige är det svensk arvsrätt som tillämpas.

Du kan ändra grundregeln genom att göra ett lagval och tex. välja att svensk arvsrätt ska tillämpas på arvet för all egendom i Sverige och Spanien. Lagvalet görs i ett testamente. Ett testamente upprättat i Sverige och som uppfyller alla formkrav är giltigt också i Spanien. Dock kan det starkt rekommenderas att skriva ett spanskt testamente för egendom som finns i Spanien eftersom det underlättar ett framtida arvskifte.

Oavsett om svensk eller spansk lag ska tillämpas på skiftet måste en spansk bouppteckning och arvskiftes handling göras i Spanien. Det gäller på all egendom som finns i Spanien tex. Bostad, bankkonto, bil mm.

Svensk medborgare, som äger tillgångar i Spanien och gjort ett svenskt lagval och som avlider, kan inte undgå spansk arvsskatt, oavsett om personen är resident eller icke resident.

I Spanien finns arvs- och gåvoskatt, till skillnad från i Sverige och det är arvingarna som betalar arvs-katten.

- Tänk på, och detta är viktigt.

- Äger du egendom i Spanien, men är bosatt i Sverige tillämpas svensk lag på fördelningen av arvet. Observera då att spansk arvs-katt utgår på din egendom i Spanien, men inte den i Sverige.

- Om du hade varit bosatt i Spanien tillämpas spansk lag på fördelningen av arvet och om du inte gör ett aktivt lagval och väljer svensk arvs-rätt, utgår arvs-katt på all egendom i Spanien och i andra länder (alltså egendom i Sverige).

- Bouppteckning och arvs-kifte måste upprättas i Spanien inom sex månader från döds-fallet. Arvs-katten enligt spansk lag måste betalas innan arvingarna kan disponera egendomen och få lagfart på fastigheten.

- Tänk på att i Spanien finns inte dödsbo som en juridisk person och är därför inte möjligt att tex. sälja egendomen och innan skiftet fördela överskottet. Utan arvingarna måste först betala arvs-katten, skifta egendomen och söka lagfart och därefter sälja den.

- Reservation för ändringar i lag och skatteregler. Samt eventuella skrivfel. Dom jämföres fall som finns i texten är gjorda mellan Spanien och Sverige under september 2019. Därav kan det förekomma skillnader i andra länders lagar, regler och regioner i Spanien.

J. Wilhelmsson, Kolstad Property



Kolstad property 2019
J. Wilhelmsson