



ME

MARTINEZ -  
ECHEVARRIA  
LAW FIRM

PRAKTISK INFORMATION  
VID FASTIGHETSKÖP

[martinezechevarria.com](http://martinezechevarria.com)

FUENGIROLA · MARBELLA · ESTEPONA · MANILVA · SOTOGRANDE



PRAKTISK INFORMATION  
VID FASTIGHETSKÖP

[martinezechevarria.com](http://martinezechevarria.com)

FUENGIROLA · MARBELLA · ESTEPONA · MANILVA · SOTOGRANDE



## OM OSS

Martínez Echevarría är en internationell advokatbyrå, som grundades år 1983 på Costa del Sol och har sedan dess strävat efter att erbjuda en professionell juridisk rådgivning av allra högsta kvalitet. Byrån är i dagens läge en referenspunkt för det lokala juridiska rättsväsendet och erbjuder en tvärvetenskaplig juridisk rådgivning till både företag och privatpersoner.

Vi känner väl till området och vi vet att en förstklassig service innebär inte bara att ge expertråd och hjälp, men också att se till att våra klienter har ständig tillgång till aktuell information om frågor som kan påverka dem och/eller deras verksamhet. Martínez Echevarría har ett team med runt 120 jurister, 16 kontor i fyra olika länder. Vi är stolta över att utgöra en grupp av internationella jurister, som specialicerar sig i att tillhandahålla skräddarsydda juridiska tjänster till en krävande internationell klientkrets.

# PRAKTISK INFORMATION VID FASTIGHETSKÖP

Vid beslutet om att köpa en fastighet i Spanien behöver man först välja en mäklarfirma, som kan hjälpa till att finna en fastighet, som bäst passar ens behov.

Martínez Echevarría är en väletablerad advokatbyrå inom fastighetsbranschen som erbjuder klienterna från de mest pålitliga mäklarfirmorna en professionell och oberoende juridisk rådgivning.

När man väl har bestämt sig för vilken fastighet man vill köpa så inställer sig följande händelseförlopp.





## HANDPENNING

För att mäklarfirmen skall ta bort fastigheten från marknaden betalas en handpenning på cirka 6.000-10.000 Euros (detta belopp kan variera beroende på fastighetens pris).



# DUE DILIGENCE UNDERSÖKNING

När handpenningen har betalats kontaktas mäklarfirman för att inhämta säljarens advokats kontaktuppgifter. De kontaktas och informeras om att vi representerar vår klient. En begäran av dokumentationen relaterad till fastigheten görs för att kunna genomföra Due Diligence undersökningen under vilken följande aspekter tas i beaktan.

## KÖP FRÅN EN KONSTRUKTÖR ELLER BYGGMÄSTARE (KÖP PÅ PLANRITNING ELLER NYBYGGEN)

1. Vi försäkrar oss vem som är ägaren av den fasta egendomen som klienten är intresserad av att förvärva.
2. Att bygget som är under konstruktion är lagligt registrerat i det korresponderande Fastighetsregistret.
3. Att egendomen är fri ifrån skulder (belåning, hypotek, skatter...etc). I normala fall har konstruktören satt hypotek på fastigheten för att finansiera bygget. Om köparen inte skulle vara intresserad av att ta över hypoteket så ska det annulleras innan köpet slutförs, alla annulleringskostnader ska betalas av konstruktören.
4. Att det lokala Rådhuset har beviljat fastighetens byggnadstillstånd och inflyttningstillstånd enligt de lokala urbanistiska lagarna.
5. Tillhandahållande av konstruktionsspecifikationer.
6. Vilka bankgarantier som gäller.
7. Att 10 års garanti är på plats så att eventuella strukturella fel är täckta.
8. Revision av köpekontraktet som förslagits av byggherren och försäkras om att köparens rättigheter blir respekterade.

## KÖP FRÅN PRIVATPERSON (VIDAREFÖRSÄLJNING ELLER ANDRAHANDSKÖP)

1. Vi tar reda på vem som är ägaren till den fasta egendomen som klienten är intresserad av att förvärva.
2. Försäkrar oss om att fastigheten är registrerad enligt lagen i det korresponderande Fastighetsregistret.
3. Kontrollerar att fastigheten inte har några skulder, belåningar eller belastningar.
4. Verifierar att egendomen har sina papper i ordning; byggnadstillstånd, licens för första besittningen och att bägge följer de lokala förordningarna.
5. Studerar, förbereder och skriver under privata kontrakt (reservationsavtal, optionskontrakt, köpekontrakt) eller offentliga avtal (lagfart) som anses vara nödvändiga för att kunna genomföra köpet å våra klienters vägnar. Under normala omständigheter skriver klienten först under ett privat kontrakt och betalar 10% av köpeskillingen, och efter en rimlig tid skriver klienten under lagfarten och betalar det resterande beloppet.

Våra tjänster täcker följande:

- ▶ Anskaffning av NIE nummer (spanskt NIE nummer). NIE nummer är ett skatteregistreringsnummer i Spanien för utlandsboende. Detta nummer är nödvändigt för att kunna registrera Din fastighet hos Fastighetsregistret. Numret är fastighetens skatte ID och det behövs också för att ansluta vatten, el och telefon.
- ▶ Vi försäkrar oss om vilka kostnader och avgifter som inkluderas vid ägandet av fastigheten: gemenskapsavgifter, fastighets och sophämtningsavgifter. Uppskatning av eventuell reavinstskatt som ska dras ifrån köpeskillingen och behålls av köparens å ägarens vägnar.
- ▶ Betalningar av de tillkommande avgifterna och skatterna som uppkommer i samband med att köpet genomförs och registrering av fastigheten hos Fastighetsregistret.



# KOSTNADER OCH SKATTER

Följande utgifter och skatter tillkommer efter köpet inför notarie, och underskrift av lagfart.

## NÄR DET ÄR EN NYBYGGNATION

- ▶ 10% för fastigheter.
- ▶ 21% för tomter och garage.
- ▶ Stämpelskatt 1,5%.
- ▶ Notariatavgifter är cirka 500-1.800 Euros.
- ▶ Fastighetsregistrets avgifter är oftast cirka 50-70% av notarieavgifterna.
- ▶ Advokatarvoden 1% plus 21% moms.

## NÄR DET ÄR EN VIDAREFÖRSÄLJNING ELLER ANDRAHANSKÖP

- ▶ Överföringsskatten baseras på följande köpeskilling: Upp till 400.000 Euros blir skatten 8%. Mellan 400.000-700.000 Euros blir skatten 9% och köpeskilling över 700.000 Euros får en skatt på 10%.
- ▶ Notariatavgifter är cirka 600 - 2.000 Euros.
- ▶ Fastighetsregistrets avgifter är oftast cirka 50-70% av notarieavgifterna.
- ▶ Advokat arvodet är 1% av köpeskillingen plus 21% moms.

OBS: När man i samband med ett fastighetsköp upprättar ett nytt bolån tillämpas både notarieavgifter på bolånet eftersom detta har sin egna offentliga lagfart. Denna måste skrivas in i Fastighetsregistret och i samband med det tillämpas även en stämpelskatt som utgör 1,5% av bolånet.



# KÖPEKONTRAKT

När Due Diligence undersökningen är genomförd och allt är i ordning, cirka 2-3 veckor efter det att handpenningskontraktet har undertecknats, kommer köpekontraktet att förberedas för underskrift tillsammans med en betalning av det överenskomna beloppet med fastighetsägaren. Ett vanligt belopp att betala är 10% av köpeskillingen när det gäller andrahandsköp och 30% vid köp av nybyggnation.

Köpekontraktet är ett mycket viktigt steg i köpprocessen eftersom det fastställer villkoren för köpet. Under detta skedet förhandlar vi med försäljaren för att uppnå och försvara våra klienters intressen. Fullmakten: klienten kan ge oss en fullmakt i Spanien. Detta gör det möjligt för oss att underteckna de relevanta dokumenten i samband med köpet samt bolånet om så är nödvändigt.

Det enklaste är att anordna en fullmakt i Spanien som beviljas framför en Notarius Publicus med en beräknad kostnad av 70 Euros. En fullmakt kan också upprättas på spanska ambassaden eller på spanskt konsulat i klientens land. Det kan också upprättas hos en Notarius Publicus i klientens land, men i det fallet måste den bli legaliserad med Apostille stämpel från Haag.



# LAGFARTEN

När man har skrivit under köpekontraktet, tar det ungefär 4-6 veckor innan lagfarten skrivs under av klienten eller av oss genom fullmakten som klienten har beviljat oss beroende på vad som är överenskommet med ägaren. I detta skede betalas det resterande beloppet av fastighetspriset och köparen blir formell ägare till fastigheten.

# EL OCH VATTENFÖRSÖRJNING, GEMENSKAPSAVGIFTER OCH SKATTER; FASTIGHETS OCH SOPHÄMTNINGSSKATT

Vårt kontor tar hand om att skriva över alla avtal i klientens namn för alla räkningar gällande el, vatten, gemenskapsavgifter och skatter för den nyköpta fastigheten och sätta upp autogirobetalningar för dessa på klientens bankkonto i Spanien.

För att kunna sätta upp autogirobetalningar för el, vatten, gemenskapsavgifter och skatter måste ett bankkonto öppnas i Spanien. Vi hjälper också till med att öppna ett spanskt bankkonto.



# ANDRA KOSTNADER SOM DU BÖR HA I ÅTANKE

## INKOMSTSKATTEN

Inkomstskatten måste betalas oavsett om man har hyrt ut fastigheten eller ej enligt följande regler:

- ▶ Om din fastighet står tom, så antar den spanska lagen att du har en hyresintäkt, vilket leder till en inkomstskatt. Värdet på inkomsten beräknas enligt värdet som du betalar din IBI på d.v.s. taxeringsvärdet och det anses att du får en inkomst på 1,1% av det värdet och 24% av detta belopp ska betalas i skatt. Personer från länder som är medlemmar i EU får en reducerad skatt på den offentliga lagfarten.
- ▶ Om fastigheten hyrs ut till en tredje part, oberoende vilken typ av avtal som gjorts, beräknas hyresinkomst genom en procentsats på 1,1% av taxeringsvärdet på fastigheten; på detta värde beräknar man en skatt på 19-24%. EU medlemmar får en reducerad skatt på 19%. Enligt en ny lag kan alla kostnader som är direkt knutna till uthyrningen som; el, vatten, servicekostnader, IBI och sopbehandlingsskatt, underhåll, städning, ränta på hypotek, 3% avskrivning dras av. Utgifterna beräknas endast på den tiden fastigheten har hyrts ut. I så fall måste man presentera en hemvistintyg (en för varje skattebetalare) som ges ut av skattemyndigheterna i landet där klienten har sin permanenta bostad och intyget måste presenteras tillsammans med skatteformulären.

## FÖRMÖGENHETSSKATT

Skatten berör både fastboende och icke-fastboende med tillgångar på över 700.000 Euros. Man kan dra av 300.000 Euros för den bostad man bor i permanent.

Skattedeklarationen för icke-residenter och ägare till endast en bostad i Spanien, skall göras mellan den 1 januari och 31 december det följande året. Med andra ord, sista datumet för att betala skatten är den 31 december följande år. Förmögenhetsskatten beräknas proportionellt och startar med en procentsats på 0,2% upp till 2,5% på tillgångar över 10.695.996 Euros. Dock måste denna skatt presenteras innan slutet av juni det följande året.

- ▶ Gemenskapsavgifter
- ▶ Skatter; IBI; fastighets- och Basura; sophämningskatt
- ▶ Elektricitet, vatten, gas och telefon ...
- ▶ Hemförsäkring. Gemenskapen borde ha sin egen försäkring för att täcka de gemensamma utrymmena. Men vi rekommenderar Dig som klient att ha en egen hemförsäkring för fastigheten och dess innehåll.
- ▶ Vårt kontor har en avdelning som tar hand om uträkningen och betalningen av våra klienters inkomstdeklaration.



# UTHYRNING

Den Regionala regeringen, Junta de Andalucia har antagit en ny lag angående turistbostäder, som trädde i kraft den 11 maj 2016. Enligt den skall alla bostäder som hyrs ut under kort tid (mindre än 2 månader per hyresgäst) registreras hos Turistadministrationen och få ett licensnummer, samt uppfylla vissa krav. Vi kan ge Er mer råd och registrera Er bostad hos Turistadministrationen.

# TESTAMENTEN I SPANIEN

När du har en fast eller lös egendom i Spanien, som t.ex. bankkonto, livförsäkringar, aktier eller andra egendomar är det viktigt att upprätta ett spanskt testamente. På så sätt undgår du framtida komplikationer och onödiga kostnader som följs av bouppdelningen.

Ändamålet med testamentet är först och främst att arvlåtaren själv kan bestämma vad som ska hända med hans egendomar i Spanien efter att han har gått bort, alltid i överensstämmelse med lagen i den avlidnas hemland. Arvlåtaren utnämner sina arvingar och bestämmer vilka procent andelar som ska tillfalla vilken arvinge.

Om man dör utan att ha upprättat ett testamente i Spanien, bestämmer lagen i den avlidnas hemland vem som blir arvinge och hur stor andel som går till var och en.

Genom testamente kan man även ordna med förhållanden som kan vara aktuella efter arvlåtarens bortgång, som begravning. Du kan nämna ut vårdhavare och förvaltare till minderåriga barn, bestämma villkoren i bouppehålningen och nämna utförarna av ditt testamente som försäkrar sig om att arvlåtarens sista vilja blir uppfylld enligt testamentet.

I korta drag, om man har upprättat ett testamente i Spanien, så är det smidigare, lättare och betydligt billigare att dela upp boet.







FELIPE MARTÍNEZ



ARTURO PÉREZ



MARÍA RUBIÑO



ÁNGELA LOMEÑA



LUIS CARBALLO

LUIS DE PEDRO  
ALCAIDEJOSÉ ÁNGEL MADRAZO  
HEAD OF AFTER-SALES

MARÍA BEJARANO

RAFAEL  
FERNÁNDEZ FIGARES

CRISTINA THIEM



IGNACIO ARIAS



PILAR AYUD



ISABEL MARTÍNEZ



CARMEN ROMERO



JOSÉ GONÇALO



SOFÍA SAZ



IVAN YURKIN

LAURA CONSTANZA  
GONZÁLEZVICTORIA  
LARRAGNEGUY

ANA TIRADO



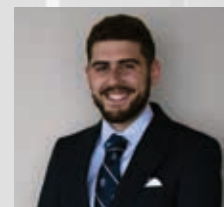
ANDRIY DANYLYK



CARLOS LASARTE



ELENA HIJANO

JOSÉ MANUEL  
GONZÁLEZ PINILLA



JUAN GONZÁLEZ  
PEINADO



JUAN RODRÍGUEZ



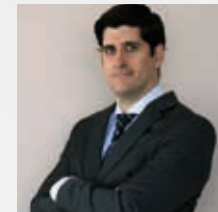
PABLO ORTEGA



PATRICIA  
TORDENSTAM



RAFAEL GÓMEZ  
AGUSTINO



VICTOR MORATÓ



NIEVES UTRERA



MARICRUZ CASTILLA



FRANCISCO BLANCO  
AFTER-SALES



BEGOÑA DOÑA  
AFTER-SALES



CHARLOTTA HALLBERG  
SWEDISH PARALEGAL



DANIEL MARTINSEN  
SCANDINAVIAN PARALEGAL



VALENTINA RADU  
ROMANIAN PARALEGAL



EVA VAN HOGEN  
DUTCH PARALEGAL



CAROLINE ROGER  
FRENCH PARALEGAL



OLGA ROMANYUK  
RUSSIAN PARALEGAL



CARMEN KEARNEY  
ENGLISH PARALEGAL

# HONESTE VIVERE, ALTERUM NON LAEDERE CUIQUE SUUM TRIBUERE

DOMICIO ULPIANO | JURISTA ROMANO

## FUENGIROLA

Ada. Carmen Sáenz de Tejada S/N  
Edificio S208 - Primera Planta  
29651 - Mijas Costa (Málaga)  
Tel.: +34 952 199 111  
Fax: +34 952 460 612  
E-Mail: [fuengirola@martinezechevarria.com](mailto:fuengirola@martinezechevarria.com)

## MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús  
Bloque D 1ª planta  
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga  
Tel.: +34 952 765 000  
Fax: +34 952 764 476  
E-Mail: [marbella@martinezechevarria.com](mailto:marbella@martinezechevarria.com)

## ESTEPONA

c/Adolfo Suárez de Figueroa 13,  
1ª planta  
Estepona, Málaga  
Tel.: +34 952 899 592  
Fax: +34 952 764 476  
E-Mail: [info@martinezechevarria.com](mailto:info@martinezechevarria.com)

## MANILVA

Calle Antonio Gala 1  
Pje Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1  
29692 - San Luis de Sabinillas (Málaga)  
Tel.: +34 952 899 598  
Fax: +34 952 460 612  
E-Mail: [info@martinezechevarria.com](mailto:info@martinezechevarria.com)

## SOTOGRADE

Paseo de Levante  
Edif. B, Portal 8, Apto 2-16  
Sotogrande, Cádiz  
Tel.: +34 956 79 02 94  
Fax: +34 952 764 476  
E-Mail: [info@martinezechevarria.com](mailto:info@martinezechevarria.com)



[martinezechevarria.com](http://martinezechevarria.com)

FUENGIROLA · MARBELLA · ESTEPONA · MANILVA · SOTOGRADE