

**Marbella**  
luxury homes



Guide for kjøp av eiendom i Spania.

*Your Home Partner*



## KJØPSPROSESSEN

Formelt bud og depositum .....	1
Privat kjøpekontrakt .....	2
Ferdigstillelse og signering av skjøte .....	3

## KOSTNADER FØR OG ETTER KJØP

### FØR:

Ved kjøp av nybygg .....	4
Ved kjøp av bruktbolig .....	5
Advokatkostnader .....	6
Notar- og tinglysningsgebyr .....	7

### ETTER:

Kommunale skatter .....	8
Fellesutgifter .....	9
Skatt på inntekt for ikke-bosatte .....	10
Eiendommen er kun for personlig bruk, og du leier den ikke ut. ....	11
Hvis du leier ut eiendommen, må du betale skatt for de periodene eiendommen er utleid. ....	12

## ADMINISTRATIVE KRAV

Før fullføring må kjøpere som ikke er spanske ha et spansk NIE-nummer (skattemessig identifikasjonsnummer) og en bankkonto i Spania



# Stegene for kjøp av eiendom

## 1 Formelt bud og depositum

Det første steget når du har funnet en eiendom du ønsker å kjøpe, er å legge inn et skriftlig bud og betale et forskuddsbeløp som et tegn på forpliktelse.

Dette beløpet oppbevares av eiendomsmegleren, og summen avhenger av både eiendommens pris og andre faktorer.

Din megler kan gi deg råd om hvor mye som er passende for den aktuelle eiendommen.

Hvis selger godtar og signerer budet ditt, blir det til en reservasjonsavtale, og eiendommen tas av markedet.

Reservasjonsavtalen vil angi vilkår og tidsfrister for den videre kjøpsprosessen.

Vi anbefaler alltid våre kunder å bruke en advokat ved boligkjøp, og vi kan hjelpe deg med å finne en dyktig advokat som snakker ditt språk.



## 2 Formelt bud og privat kjøpekontrakt (Contrato Privado de Compraventa)

Dette er en enkel avtale mellom kjøper og selger, hvor selger forplikter seg til å selge eiendommen, og kjøper forplikter seg til å kjøpe den til den avtalte prisen.

Den private "Arras"-kontrakten (Contrato privado de arras) inneholder alle relevante detaljer, som eiendommens beskrivelse, kjøpesummen, betalingsplanen og overtakelsesdatoen.

På dette stadiet forventes det at kjøper betaler et forskudd, som vanligvis overføres til selgers bankkonto. Normalt utgjør dette 10 % av kjøpesummen, men beløpet kan variere.

Kontrakten inneholder som regel en klausul som sier at dersom selger trekker seg fra salget, må han betale tilbake det dobbelte av forskuddsbeløpet til kjøper.

Hvis kjøper derimot trekker seg, tapes forskuddet i sin helhet.

Før kontrakten inngås, vil det bli gjennomført nødvendige undersøkelser for å sikre at eiendommen oppfyller alle juridiske og tekniske krav.

## 3 Fullføring av det offentlige skjøtet

På overtakelsesdatoen må resten av kjøpesummen (salgsprisen minus eventuelle allerede betalte beløp) betales.

Deretter signerer selger og kjøper skjøtet (Escritura de compraventa), som tilsvarer eiendommens tinglyste skjøte.

Kjøper får deretter utstedt skjøtet foran en notar, som bekrefter eiendomsoverdragelsen. En kopi av skjøtet sendes til det spanske skattekontoret og deretter til eiendomsregisteret.

Notaren i Spania er en offentlig tjenestemann som er pålagt å bevitne salget. Det anbefales imidlertid at du bruker en ekspert og en uavhengig juridisk rådgiver for å ivareta dine interesser.





# Hva er kostnadene ved kjøp av eiendom i Spania

## 4 Ved kjøp av nybygg fra utvikler

Merverdiavgift (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) og dokumentavgift (AJD, Actos Jurídicos Documentados) gjelder ved kjøp av eiendom.

Disse avgiftene påløper ved kjøp av boliger som aldri tidligere har vært bebodd, samt tomter for utbygging.

Merverdiavgiften (IVA) er en nasjonal avgift og endres ikke basert på eiendommens beliggenhet, med unntak av Kanariøyene.

For øyeblikket er merverdiavgiften 10 % av kjøpesummen for nye boliger (som villaer og leiligheter) og 21 % for tomter.

Dokumentavgiften (AJD) beregnes som en prosentandel av kjøpesummen og varierer avhengig av den autonome regionen der eiendommen ligger. Denne avgiften ligger vanligvis mellom 0,5 % og 1,5 %.

## 5 Ved kjøp av en bruktbolig fra en privatperson

Overføringsavgift (ITP, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) gjelder ved kjøp av bruktbolig.

Denne avgiften påløper når eiendommen har vært brukt tidligere. Den generelle satsen for ITP varierer avhengig av region, og ligger vanligvis mellom 6 % og 11 %.

## 6 Advokatkostnader

Det er ikke et lovkrav å benytte juridisk bistand ved kjøp av eiendom, men det anbefales på det sterkeste.

Advokatkostnadene kan variere avhengig av hvor mye arbeid som kreves. For mer informasjon kan du kontakte vår avdeling for skatt og juridiske tjenester i Marbella, som kan hjelpe deg med alle juridiske aspekter ved kjøpet.

## 7 Notarkostnader og tinglysningsgebyrer

Kostnadene varierer avhengig av kjøpesummen og hvor kompleks skjøtet er.

## 8 Kommunale skatter

Lokale skatter beregnes basert på den "katastrofale verdien" (valor catastral) av eiendommen, som fastsettes av det spanske skattekontoret.

Det anbefales å undersøke de årlige lokale avgiftene for en eiendom før kjøp, da disse kan variere avhengig av hvilken region eiendommen befinner seg i.

Din eiendomsmekler kan gi deg nøyaktig informasjon om de lokale avgiftene for en spesifikk eiendom.

## 9 Fellesutgifter

Fellesutgifter gjelder kun ved kjøp av leilighet eller rekkehus innen et sameie eller boligfellesskap, og ikke ved kjøp av frittstående hus.

Fellesutgiftene betales månedlig eller kvartalsvis, og beløpet avhenger av utgiftene til fellesskapet (som kan inkludere kostnader for concierge-tjenester, heisvedlikehold, rengjøring, hagearbeid osv.).

Din eiendomsmekler kan gi deg informasjon om de nøyaktige fellesutgiftene for en spesifikk eiendom.

## 10 Inntektsskatt for ikke-bosatte (IRNR, Impuesto sobre la Renta de No Residentes)

Inntektsskatt for ikke-bosatte i Spania betales dersom du ikke er skattemessig bosatt i Spania, og skatten gjelder dersom du eier eiendom i Spania.

## 11 Eiendommen er kun for personlig bruk, og du leier den ikke ut.

Selv om du ikke tjener inntekt fra eiendommen, anser de spanske skattemyndighetene at du likevel har en fordel ved å eie eiendom i Spania, og derfor må du betale en beregnet årlig inntektsskatt.

Skattegrunnlaget for den gjeldende satsen er vanligvis 1,1 % til 2 % av den katastrofale verdien (valor catastral) av eiendommen.

Den katastrofale verdien er betydelig lavere enn markedsverdien.

Skattesatsen er 19 % for EU-bosatte og 24 % for ikke-EU-bosatte.

## 12 Hvis du leier ut eiendommen, må du betale skatt for de periodene eiendommen er utleid.

Skattegrunnlaget for den gjeldende satsen er inntektene du mottar fra utleie av eiendommen.

Flere kostnader kan trekkes fra dersom du er skattemessig bosatt i EU. Eksempler på fradragsberettigede kostnader kan være utgifter til eiendomsforvaltning og vedlikehold av eiendommen.

Hvis du ikke har andre skattepliktige inntekter i Spania, er skattesatsen 19 % for EU-bosatte og 24 % for ikke-EU-bosatte.

For mer informasjon om gjeldende skattesats, vennligst kontakt vår Tax & Legal-avdeling på [info@marbellaluxuryhomes.es](mailto:info@marbellaluxuryhomes.es).





## Administrative krav

Før fullføring av kjøpet må kjøpere som ikke er spanske statsborgere skaffe seg et spansk NIE-nummer (skattemessig identifikasjonsnummer) og en bankkonto i Spania.

Du må skaffe et spansk NIE-nummer (Número de Identidad de Extranjero), som er et skattemessig identifikasjonsnummer.

Dersom du ikke har anledning til å møte opp personlig for å søke og levere nødvendig dokumentasjon, kan NIE-nummeret skaffes gjennom en fullmakt (Power of Attorney).

Det anbefales å starte prosessen med å skaffe NIE-nummer så tidlig som mulig i eiendomssøket for å unngå forsinkelser eller risikoen for å gå glipp av aktuelle eiendommer senere i kjøpsprosessen.

En spansk bankkonto er nødvendig for å håndtere alle betalinger knyttet til kjøpet. Vær oppmerksom på at banken vil kreve dokumentasjon som bekrefter opprinnelsen til midlene du skal bruke ved kjøpet. Det er derfor lurt å undersøke bankens spesifikke krav så tidlig som mulig i prosessen.

---



# Marbella

## luxury homes

*Marbella*  
office



+34 951 576 218



info  
[@marbellaluxuryhomes.es](mailto:info@marbellaluxuryhomes.es)



Urbanización Las Chapas,  
Avda. de la Jacaranda,  
Bloque 1  
1ª planta, locales 6, 7 y 8  
29604 El Rosario, Marbella -  
Málaga

*Cancelada*  
office



+34 951 576 218



cancelada@  
[marbellaluxuryhomes.es](mailto:marbellaluxuryhomes.es)



Av. Las Palmeras Bq 1 Local 1,  
29680 Cancelada, Estepona.