

Ditt paradisi

– på en Kanariøy?

Det er fantastisk å få sin egen fritidsbolig på en av Kanariøyene. Men det kan koste mye, og du kan fort bli lurt hvis du ikke undersøker godt nok på forhånd.

Her er det viktigste du bør vite før du kjøper.

Av CARSTEN O. FIVE, REDAKTØR FOR WWW.KOMMENTAR.NO OG
AGNAR D. CARLSEN DAGLIG /FAGLIG LEDER – CEO WWW.NORSKMEGLING.NO

Foto ISTOCKPHOTO

Ta flere turer til området for å se om du trives. Du bør også stille deg spørsmålene: Hvorfor ønsker du å kjøpe eiendom på en av Kanariøyene? Hva har du råd til? Hvilken type eiendom passer for deg og familien? Hvilke flyselskaper har faste ruter til området? Hvor mye kommer du til å bruke stedet? Hva koster kjøpet, hva koster det i drift? Kan du språket? Er det mange restauranter der? Hvordan er temperaturen og været i vintermånedene? Hvilke aktivitetstilbud finnes i området?

Still de samme spørsmål som om du skulle kjøpe en eiendom i Norge. Vil utleie av eiendommen være aktuelt, og hvordan organiseres det? Hvor vil du søke hjelp for å forsikre deg om at du får en trygg og sikker bistand i hele kjøpsprosessen? Det er lurt å reise på flere visningsturer før du bestemmer deg.

Ikke som i Norge

Prosessen for kjøp av eiendom i Spania er helt annerledes enn i Norge. Det finnes flere norske advokater/advokatkontorer med spisskompetanse om eiendomskjøp i Spania.

”Kjøpsprosessen i Spania er vesentlig forskjellig fra Norge. For det første finnes det ikke statsautoriserte meglere i Spania.

Det kreves heller ingen autorisasjon for å utøve eiendomsmeglervirksomhet. Megler stiller ingen økonomisk sikkerhet og det er langt fra alle som har forsikring for det økonomiske ansvar som kan pådras. Det arrangeres ingen visning. Eiendommene ligger ofte på nettet hos alle eller mange av eiendomsmeglerne i Spania. Derfor må en forsikre seg om at megleren som opptrer, faktisk har et salgsoppdrag og har fullmakt til å undertegne på vegne av selger.”
(Einar Askvig, Marbella på Costa del Sol.)

Finanstilsynet

Bruker du en norsk eiendomsmegler med bevilging godkjent av det norske Finanstilsynet (tidl. Kredittilsynet) til å selge eiendommer i utlandet, har megleren da stilt et garantibeløp på NOK 30.000.000,- for eventuelle feil og mangler som megler er ansvarlig for. Gir du den norske megleren et oppdrag med å bistå deg i kjøpsprosessen og det oppstår problemer, kan du søke erstatning i Norge. Å søke erstatning hos spansk megler eller utbygger, kan både være tidkrevende og kostbart.

Den norske megleren må ha en avtale med den lokale eiendomsmegleren som har salgsoppdraget eller et salgsoppdrag fra den spanske utbyggeren. Megler må også ha en oppgjørs-

medhjelperavtale med en norsk advokat med spansk advokatbevilging eller en spansk advokat. Sammen skal de kvalitetssikre hele kjøpsprosessen og sørge for at kjøper får et tinglyst heftelsesfritt skjøte.

Bruk advokat og megler

For ikke å bli lurt, bør du alltid ha advokatbistand og hjelp av norsk eiendomsmegler til:

- Planlegging og gjennomføring av visninger, foreta nødvendig undersøkelse på forhånd om eiendommen, og å skaffe til veie alle faktaopplysninger om eiendommen før kjøpekontrakten undertegnes.
- Råd om kjøpekontrakt, finansiering, skatt, spansk testament, arveplanlegging, åpning av bankkonto i Spania, hjelp til å søke om NIE nummer (spansk skatte-ID nummer), og til møte hos notar. Hjelp til levering av spansk selvangivelse, betaling av skatter og avgifter i forbindelse med boligkjøpet, hjelp til å inngå avtaler om tilkobling av vann og elektrisitet, hjelp til å tegne nødvendige forsikringer for boligen etter overtakelse.

Kjøp i tre trinn

1. Reservasjonskontrakten

Når du har bestemt deg for å kjøpe en konkret eiendom, undertegnes en reservasjonskontrakt. Reservasjonskontrakten er en enkel, juridisk kontrakt som forplikter selger til å reservere eiendommen i ditt navn for en bestemt periode. Kontrakten inneholder en kort angivelse av eiendommen, samt navn på kjøper og selger, pris, overtagelsesdato og hva som skjer dersom en av partene trekker seg fra handelen.

Kjøper må betale et depositum. Når dette er innbetalt, vil eiendommen bli tatt ut fra det åpne salgsmarkedet. Depositum kan betales til megler eller den advokat som blir valgt til å bistå kjøpsprosessen. Som hovedregel kan det avtales fritt om depositum skal tilfalle selger dersom kjøper trekker seg fra reservasjonskontrakten. Ofte blir det som hovedregel skrevet at depositum skal tilfalle selger ved heving av reservasjonskontrakten. Sørg for å få reservasjonskontrakten oversatt til norsk eller engelsk, slik at du er kjent med avtalens innhold før du undertegner den.

2. Kjøpekontrakt

Det neste trinnet er undertegning av kjøpekontrakt. Kjøpekontrakten er en detaljert juridisk kontrakt som ligner en del på den norske kjøpekontrakten. Alle relevante forhold om eiendommen vil da bli gjennomgått og dokumentert av advokaten. Kontrakten skal oversettes til norsk, kjøper kan sette det som en forutsetning i reservasjonskontrakten. Ved undertegning av kjøpekontrakten innbetaler man gjerne 10 % til 20 % av kjøpesummen til advokatens klientkonto, betal aldri til andre.

Vær oppmerksom på at det er stor forskjell på om du kjøper brukt eller ny eiendom. Kjøper du en brukt eiendom, kjøper du den som den er. Det vil si i samme stand og stilling som den var ved befaringen/og som den er ved overtagelsen. Bruk god tid på å sette deg inn i kontrakten, og vær sikker på at du forstår

alle forhold. Din norske megler/advokat har plikt til å opplyse om alle kjente forhold om eiendommen.

Når man inngår en kjøpekontrakt, vil partene bindes ytterligere. Dersom du trekker deg fra handelen etter undertegning, kan det bli kostbart.

Ved salg av nyoppførte eiendommer, må utbyggeren i henhold til spansk lov stille en bankgaranti for innbetalt beløp. Det er viktig at det klart fremgår at det er utbygger som skal svare for kostnadene ved bankgarantien (ca. 1,25%). Det er advokatens oppgave å sjekke at bankgaranti er stilt, at alle formalia om nybyggprosjektet foreligger, og at prosjektet er godkjent av alle berørte myndigheter. Det må alltid foreligge en innflyttingsattest før man betaler siste avdrag av kjøpesummen. Ved nybygg skal kontrakten beskrive i detalj eventuelle ekstra tillegg eller endringer som er avtalt med utbygger. Det stilles ikke bankgaranti ved kjøp av brukte boliger. Kjøpesummen inn-betales til advokatens klientkonto og blir først utbetalt når skjøtet er undertegnet, godtatt og mottatt av notaren.

3. Skjøtet

I Spania undertegnes skjøtet hos en notar. Notaren, som er en offentlig oppnevnt person, har kun et registreringsansvar og skal påse at selger/utbygger faktisk eier boligen, at kjøper er den person/firma som fremkommer av dokumentene, at kjøpesummen er betalt til advokaten som kjøper har valgt til å representere seg, og at alle lån og heftelser er betalt/slettet. Notaren plikter å opplyse om det hviler uforutsette heftelser på boligen i eiendomsregisteret pr. transaksjonsdato.

Hos notaren må kjøper og selger/utbygger møte personlig, eventuelt kan advokaten representere partene med en fullmakt. Det er en rekke dokumenter som må medbringes til notaren. Dette er advokatens oppgave og ansvar. Du må ha med en "bankbekreftelse" som fastslår at en spansk bank har mottatt pengene til kjøpet, fra hvem pengene er mottatt og hvilken bolig som skal kjøpes. I tillegg må kjøper på forhånd ha opprettet et såkalt NIE nummer, et spansk skatteidentifikasjonsnummer. Du må også medbringe pass.





Ved undertegningen overleveres bankremisse på kjøpesummen til selger, eventuelt utbygger. I tillegg vil kjøper motta nøklene til boligen og annen nødvendig informasjon (garantier på hvitevarer osv.).

Dersom du har finansiering i en spansk bank, noe som er fornuftig med tanke på fremtidig arv/arveavgifter, vil bankens representant møte opp hos notaren. Banken vil da ha med seg en bankremisse på den delen av oppgjøret som tilsvarer pantelånet. Det vil da være et eget tinglysningsdokument tilsvarende norsk pantobligasjon, som undertegnes. I disse tilfeller undertegnes både skjøtet for kjøp av boligen og pantelånet samtidig. Etter undertegningen vil notaren sende en melding til eiendomsregisteret om at boligen er solgt og eventuelt om det er opprettet en panteheftelse på boligen.

Møtet hos notaren kan ta flere timer. Du bør alltid møte sammen med din advokat som sørger for at det er en tolk/oversetter tilstede. Dersom du velger å møte opp personlig, må du enten beherske spansk, eventuelt ha med deg en tolk.

Etter undertegning av skjøtet, skal skatter og avgifter betales. Så sendes skjøtet sammen med skatteoppgavene til eiendomsregisteret. Det kan ta flere måneder fra undertegning til du mottar bekreftelse på at skjøtet er registrert. Du mottar så en kopi av skjøtet.

Skatter og avgifter ved kjøp

Hvilke skatter og avgifter du må betale ved kjøp av bolig på Kanariøyene, avhenger av om du kjøper en bolig direkte fra en byggherre eller utbygger, eller fra en privat person.

NB! Det er fremmet forslag om nye skattesatser fra og med juli 2010.

Satsene som blir vedtatt, skal vi skrive om i en senere utgave av Magasinet Det Gode Liv. Her er satsene som gjelder inntil juli 2010:

- Ved nybygg må du betale 7 % IVA – eller moms som vi sier på norsk.

Ved kjøp av garasje eller tomt betales 16% IVA. Videre må du betale 1% stempelavgift på kjøpesummen. I tillegg kommer notarkostnader ca. EURO 900 og tinglysningskostnader på ca. EURO 700.

- Ved brukte boliger betaler du 7% i overføringsavgift av kjøpesummen samt notar- og tinglysningskostnader som nevnt ovenfor. Du betaler ikke stempelavgift ved kjøp av brukt bolig.

Lånekostnader

Skal du ta opp et lån i Spania og registrere panteheftelsen på boligen, vil det oppstå ekstra kostnader. Kostnadene varierer fra bank til bank, men som hovedregel vil det være følgende:

- Etableringsgebyr fra 1 til 2 %, trekkes i forbindelse med utbetaling av lånet.
- Stempelavgift 1% av lånebeløpet. Notarkostnader ca. 600 Euro Takseringskostnader ca. 300 Euro

Skatter og avgifter ved eie

Før du kjøper, er det viktig å få en oversikt over hva boligen faktisk vil koste deg pr år. Skatter og avgifter ved eie av bolig i Spania varierer med hensyn til om boligen eies av en privat person, eventuelt av et selskap. Skatter og avgifter varierer igjen av om selskapet er spansk eller utenlandsk. Her er det mange varianter og mange fallgruver. Privatpersoner som eier bolig i Spania skal som hovedregel betale følgende skatter og avgifter:

1. Formueskatt av ligningsverdien (IBI) for ikke residenser (du har ikke fast bopel i skattemessig forstand) – fra 0,2 til 2,5. Lån i spansk bank trekkes fra.
2. Inntektsskatt for ikke residenser – 2% av ligningsverdien, såkalt "Valor Catastral".
3. Du er forpliktet til å sende inn en spansk selvangivelse hvert år. Dette gjelder selv om du ikke leier ut boligen.

4. Sjøppelavgift er ca. 100 Euro pr. år.
5. Fellesutgifter til eventuelt sameie.
6. Urbanisasjonsutgifter. (Kommuneskatt).

I tillegg kommer vann og strøm etter forbruk. Formuen føres i Norge opp med 25 % av kjøpesummen i den norske selvangivelsen. Leier du ut boligen din, må du betale 25 % skatt i Spania av leieinntektene. Det kan være fornuftig å tegne forsikring i et norsk forsikringsselskap.

Salg

Ved salg av boligen, må du betale 18% skatt til Spania av en eventuell gevinst. Det gjelder ikke hvis du er resident. Men selges eiendommen innen fem år, må det betales 28% gevinstbeskatning til Norge. Betalt spansk skatt (18%) trekkes fra slik at det da betales 10% gevinstbeskatning i Norge. Etter 5 års eietid betales det ikke skatt på gevinsten i Norge. Salgsgevinst i Spania kan overføres til Norge først etter at den spanske skatten er betalt.

Feller for samboere

Som samboende er det viktig å sette opp testament og bruksrettigheter når man kjøper eiendom i Spania. Før du kjøper, er det svært viktig at du blir kjent med hvordan man som samboer blir behandlet ved arv og at det blir inngått riktig samboeravtaler. Ellers kan arveavgiften for en samboer bli veldig høy.

Arv

Å arve eiendom i Spania er for øvrig ikke så komplisert som mange hevder så sant man har satt opp testament. Arveavgiftene vil normalt variere fra 15 til 34%. Det er svært viktig at man gjør seg kjent med arvereglene både i Norge og Spania og innretter seg etter dette når man kjøper eiendom. Viktig er det at lån i spansk bank blir tatt opp og registrert på eiendommen når man kjøper en eiendom. Lånebeløpet blir fratrukket arveavgiftsgrunnlaget. ■

Hva får du for pengene hvor?

TAURODALEN: Generelt er det mulighet for å få en liten leilighet i den gamle delen fra ca 200-250.000 Euro, villaer fra ca 300-350.000 Euro. Rekkehus ca 450.000 og oppover og villaer fra ca 700.000 Euro.



Taurodalen er et eksklusivt område, med mange fine rekkehus og villaer.

AMADORES OG PUERTO RICO:

Du kan få brukte små leiligheter med ett soverom fra rundt 70.000 Euro.

Las Villas de Amadores (bildet) er et nytt leilighetskompleks med 54 leiligheter som ligger høyt og flott i nærheten av Amadores-bukta med fantastisk utsikt.

Priser fra 178.500- 193.800 Euro for 2 roms (1 soverom)

Priser fra 274.700-436.500 Euro for 3 roms (2 soverom).



GENERELT

Standard, beliggenhet og utsikt er avgjørende her som alle andre steder.

Det kan i dagens marked være mulig å gjøre gode kjøp. Selv om prisene har gått noe ned siste året, har det foreløpig ikke vært noe stort prisras på Gran Canaria.

Åsa Stridsklev, Norsk Megling
www.norskmegling.no



PATALAVACA / ARGUINEGUIN: Her må du påregne opp mot 150.000 Euro og oppover for en leilighet med ett soverom. Rekkehus, tomannsboliger fra ca 250.000 og oppover, 2-3 soverom. Villaer fra ca 300.000 Euro og oppover. Større villaer med hage og basseng befinner seg ofte i prissjiktet 5-600.000 Euro og oppover.



Det bygges mye i åssidene oppover fra Arguineguin sentrum.