

Mange kjøpsmuligheter i Spania

Eiendomsprisen har falt mye i Spania de siste årene. Det er også mye til salgs. Det er imidlertid mer nyansert enn hva mange artikler gir inntrykk av, det er store forskjeller fra område til område. Går du med drømmen om en bolig i Syden er det mange tilbud nå. Men ikke vent at verdien vil stige raskt, det kan ta tid før prisene peker oppover igjen.

Av Carsten O. Five, redaktør for www.kommentar.no

og

Agnar D. Carlsen daglig /faglig leder og Christoffer Borg ansvarlig megler MNEF
www.norskmegling.no

Ønsker du et alternativ til våte og kalde dager i Norge, er det ikke noe dårlig tidspunkt å finne et drømmested i Spania nå. Spania har vært førstevalget for nordmenn som skal ha Sydenbolig. De to mest populære områdene på fastlandet er:

Costa Blanca – Costa Calida. Klimaet er blant det beste i Europa. Det er hovedgrunnen til at det finnes så mange pensjonister og helsesentre her. Nordmenn føler seg trygge og det er lett å finne seg til rette sammen med andre nordmenn. Strendene er førsteklasses og det er nok av restauranter i alle prisklasser. Spania er også stappfullt av historie og kultur. Du kan velge mellom alt fra gamle fiskerlandsbyer til moderne golfresorts med alle tjenestetilbud.

Costa del Sol: Er et paradys for solhungrige turister med 300 soldager i året og en snittemperatur på + 22 grader C. Der finner du en fin spansk atmosfære, lange strender, restauranter og butikker i alle varianter. For golfentusiaster finnes ca 60 golfbaner, fra Nerja i nord til Gibraltar i sør.

Flyturen fra Norge til Spania tar ca. 3 – 4 timer. Utenom høysesong er det billigere å fly tur/retur enn å parkere på Gardermoen i en uke.

Bruk tid

Før du kjøper bør du ta noen turer til området og gjerne leie en stund for å se om du trives.

Du bør også stille deg spørsmålene: Hvorfor ønsker du å kjøpe eiendom i Spania? Hva har du råd til? Hvilken type eiendom passer for deg og familien? Er det gode kommunikasjoner dit? Hvilke lavflyselskaper har faste ruter til området? Hvor mye kommer du til å bruke stedet? Hva koster kjøpet, hva koster det i drift? Sett opp budsjett. Kan du språket? Er det mange restauranter der? Hvordan er temperaturen og været i vintermånedene? Hvilke aktivitetstilbud finnes i området?

Det kan være smart å reise på flere visningsturer før du endelig bestemmer deg. Jo grundigere undersøkelser du foretar på forhånd, jo sikrere blir du på at valget du eller dere tar er riktig. Still relevante spørsmål og ikke gi deg før du får svarene du kan leve med. Sørg for å få vist et stort og variert tilbud av så vel nye som brukte boliger du er på jakt etter.

Bruk en megler med et godt nettverk med tilgang til alt som selges. Kontakt aktuell megler i god tid på forhånd, en ”drop in” kunde rekker megler ikke å gi den nødvendige service, som innhenting av eiendommer, gjennomgang, avtale visning osv. Det er mye som skal koordineres og dette tar tid.

Ikke som i Norge

Prosessen for kjøp av eiendom i Spania skiller seg vesentlig fra en norsk kjøpsprosess. Det er flere norske advokater/advokatkontorer med spisskompetanse om eiendomskjøp i Spania.

Du bør bruke en norsk eiendomsmegler/meglerfirma med bevilling godkjent av det norske Finanstilsynet (tidligere Kredittilsynet) til å selge eiendommer i utlandet. Da har megler stilt et garantibeløp på NOK 30.000.000,- for eventuelle feil og mangler som megler er ansvarlig for (jfr. meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt). 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 av spansk megler eller utbygger, kan både være tidkrevende og kostbart.

Den norske megleren må ha en skriftlig samarbeids-/oppdragsmedhjelperavtale med den lokale eiendomsmegleren som har salgsoppdraget, eller et salgsoppdrag fra den spanske utbyggeren. Megler må også ha en oppgjørsmehjelperavtale med en norsk advokat med spansk advokatbevilling, 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:

Planlegge og gjennomføre visninger, foreta nødvendig undersøkelse på forhånd om eiendommen du ønsker å kjøpe, skaffe tilveie alle faktaopplysninger om eiendommen før kjøpekontrakten undertegnes.

Råd om kjøpekontrakt, finansiering, skattemessige råd, eventuelt sette opp spansk testament, foreta arveplanlegging, hjelp til å åpne bankkonto i Spania, hjelp til å søke om NIE nummer (spansk skatteidentifikasjonsnummer), 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 og 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. Det gjelder avtalefrihet i reservasjonskontrakter, og det er derfor viktig at en advokat går igjennom og representerer kjøpers interesser.

Kjøper må betale et depositum, først når dette er innbetalt vil eiendommen bli tatt ut fra det åpne salgsmarkedet. Depositum kan betales til autorisert megler med bevilling til sikret klientkonto, 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. Dette er avhengig av flere forhold. Om det er noe formelt galt med eiendommen, som manglende lisenser eller lignende er det vanlig å ha med en klausul om at reservasjonsavtalen er ugyldig og depositum blir ført tilbake til kjøper.

Om selger trekker seg må selger betale dobbelt av innbetalt beløp, det samme må kjøper om alt er i orden med eiendommen, siden selger har oppfylt sin del av kontrakten. Reservasjonskontrakten er normalt oversatt til engelsk, og bør også oversettes til norsk av advokat, eller autorisert translatør, slik at du er kjent med avtalens innhold før du undertegner denne.

2. Kjøpekontrakt

Det neste trinnet er undertegning av kjøpekontrakt. Kjøpekontrakten er en detaljert juridisk kontrakt som ligner en del på en norsk kjøpekontrakt. 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 nybygg. 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. Eventuelt reklamasjoner må fremmes innen 6 måneder etter overtagelse. 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 av kjøpekontrakten kan dette bli kostbart, ofte vil et større beløp tapes.

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 og 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 siden kjøpesummen innbetales til advokatens klientkonto og kjøpesummen først utbetales når skjøtet er undertegnet, godtatt og mottatt av notaren for registrering.

3. Skjøtet

I Spania undertegnes skjøtet hos en notar. Notaren, som er en offentlig oppnevnt person, har kun et registreringsansvar. Notaren skal påse at selger/utbygger faktisk eier boligen, at kjøper er den person/firma som fremkommer av dokumentene og at kjøpesummen er betalt til advokaten som kjøper har valgt til å representere seg og at alle lån og heftelser er betalt og slettet. Notaren plikter å opplyse om det hviler uforutsette heftelser som ikke advokaten har informert om på boligen i eiendomsregisteret per 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. For det første er det et krav om å medbringe en "bankbekreftelse" – denne bekreftelsen 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 – dette er et spansk skatteidentifikasjonsnummer. Ved undertegning hos notaren må du 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 (som garantier på hvitevarer osv.).

Dersom du har finansiering i utenlandsk bank - noe som er fornuftig med tanke på fremtidig arv og arveavgifter - vil bankens representant møte opp hos notaren. Banken vil da ha med seg en bankremisse på den delen av oppgjøret som tilsvarende 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 møte sammen med din advokat eller eiendomsmegler, som sørger for at det er en tolk/oversetter tilstede, eller advokaten kan representere deg med fullmakt.

Etter undertegning av skjøtet skal skatter og avgifter betales. Deretter 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 i Spania, avhenger av om du kjøper en bolig direkte fra en byggherre eller utbygger, eller fra en privat person.

Ved nybygg må du betale IVA – eller moms som vi sier på norsk: 7 % av kjøpesum opp til 400.000,- euro og 8 % på det overskytende. Ved kjøp av garasje eller tomt betales 18 % IVA.

Videre må du betale 1 % stempelavgift på kjøpesummen. I tillegg kommer notarkostnader ca. 900 euro og tinglysningskostnader på ca. 700 euro.

Ved brukte boliger betales 7 % overføringsavgift av kjøpesum opp til 400.000,- euro og 8 % på det overskytende, samt notar- og tinglysningskostnader som nevnt ovenfor. Du betaler ikke stempelavgift ved kjøp av brukt bolig.

Straffeskatt

Det har nylig vært en del media omtale om straffeskatt og avgifter fra spanske myndigheter ved kjøp og salg av boliger til strekt redusert pris. Dette skyldes en regel som ble laget for noen år tilbake for å forhindre ulovlige toprishandler, hvor deler av kjøpesum ble betalt utenom skjøte, hvilket er ulovlig og straffbart.

Myndighetene bruker en mal for snittpriser, områder og tidligere ligningsverdi. Om det oppdages store avvik vil myndighetene kunne foreta gjennomskjæring hvis de mistenker at noe er betalt utenom skjøte.

Problemet nå er at takstene myndigheten benytter ikke er justert ned i forhold til markedet og derfor er for høye. Imidlertid er det svært sjeldent at dette forekommer og det er nok overdramatisert. Så lenge man har bevis på penge overførsler osv, vil dette normalt ikke være noe problem. Videre ønsker spanske myndigheter omsetning og turisme og vil ikke unødig lage problemer for utlendinger.

Enkelte forteller likevel kjøperne at de tjener på en lavere pris i skjøte, siden beløpet det betales avgifter av dermed blir lavere. Det er isolert sett riktig, men når man skal selge er det 18 % gevinstskatt og man taper derfor mye på lenger sikt, siden gevinsten blir høyere enn hva som er reelt og faktisk er betalt. Et beløp for møbler og inventar er imidlertid fullt lovlig, og kan holdes utenom skjøte.

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 mellom 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

Skatter og avgifter ved eie av bolig i Spania varierer med hensyn til om boligen eies av en privat person eller av et selskap. Skatter og avgifter varierer igjen av om selskapet er spansk eller utenlandsk. Her er det mange varianter og mange fallgruver.

Privat personer som eier bolig i Spania skal som hovedregel betale følgende skatter og avgifter:

1. IBI (eiendomsskatt) – 2 % av ligningsverdien, såkalt "Valor Catastral" er grunnlaget og du beskattes deretter 24 % av dette. I tall utgjør dette ca. 250-300 euro per år på en gjennomsnittsbolig.
2. Du er forpliktet til å sende inn en spansk selvangivelse hvert år. Dette gjelder selv om du ikke leier ut boligen.
3. Sjøppelavgift – "Basura" ca. 100 euro pr. år.
4. Fellesutgifter til eventuelt sameie ca. 1000 – 2000,- euro per år, som dekker drift, gartner, vakhold, basseng, vedlikehold, bygningsforsikring, kabel tv osv.

I tillegg kommer vann og strøm etter forbruk.

Formuen føres i Norge opp med ca 25 % av kjøpesummen i den norske selvangivelsen.

Leier du ut boligen din må du betale 24 % skatt i Spania av netto leieinntekter.

Det kan være fornuftig å tegne forsikring i et norsk forsikringselskap med tanke på erstatningsoppgjør, siden det er enklere at dette foregår på norsk.

Salg

Ved salg av boligen må du betale 18 % skatt til Spania av en eventuell netto gevinst. Dette gjelder ikke hvis du er resident i Spania.

Men selges eiendommen innen 5 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 eiertid 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. Det er meget viktig at man før man kjøper, blir kjent med hvordan 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 ikke så komplisert som mange hevder, så sant man har satt opp testament noe man absolutt bør gjøre i Spania. 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.