

Advice and trust are in our DNA

ASBO
ESTATES
Advice and trust are in our DNA



Din guide till att köpa bostad i Spanien



+45 40 42 23 77 
+34 604 402 101 



info@asboestates.com



Centro Comercial El Zoco,
Planta 1, Local 116.
29649 Mijas Costa Malaga
España



www.AsboEstates.com



VEM ÄR ASBO ESTATES?

ASBO Estates är ett danskt fastighetsmäklarfirmat med kontor i Spanien, specialiserat på att erbjuda ett brett urval av fastigheter och nyproduktionsprojekt till salu på soliga Costa del Sol. Genom att välja oss slipper du besväret med att besöka flera olika mäklare i Spanien. Vi anser att tidig involvering leder till bättre resultat.



Vårt främsta fokus är att förstå och tillgodose dina unika önskemål och behov. Från de inledande faserna till de sista stegen får du vårt fulla stöd och vägledning hela vägen. Du kan lita på oss för pålitlig rådgivning under hela köpprocessen.



Du är alltid varmt välkommen att besöka vårt centralt belägna kontor i Calahonda – bekvämt placerat mellan Málaga och Marbella – för ett förutsättningslöst samtal om dina bostadsdrömmar i Spanien!



Våra mäklare täcker området från Manilva till Salobreña.

Goda råd vid köp av bostad i Spanien

Att köpa bostad utomlands är ett betydelsefullt beslut som innebär flera steg och noggrann undersökning av marknaden. En fastighetsaffär i Spanien fungerar inte riktigt på samma sätt som i andra länder, och det finns flera fallgropar att se upp med. Som utlänning kan du ha en tendens att tänka som du gör i ditt hemland, vilket kan leda till onödiga frustrationer – särskilt om du inte samarbetar med en pålitlig fastighetsmäklare.

Börja med att välja ditt föredragna område

ASBO Estates täcker hela Costa del Sol – från Málaga i öst till Estepona i väst – en sträcka på över 200 km med fantastiska platser längs kusten.

När du påbörjar din jakt på det perfekta huset eller lägenheten är det en god idé att så tidigt som möjligt avgränsa det område du gillar mest. Tänk på faktorer som närhet till flygplatsen, avstånd till det livliga marinan i Puerto Banús, eller om du föredrar ett lugnare läge uppe i bergen. Det kan ta tid att fatta ett beslut, så vi rekommenderar att du avsätter några dagar för att utforska olika områden personligen. Det ger dig möjlighet att skapa din egen uppfattning och känna efter var du trivs bäst.

Förstå kostnaderna vid köp av bostad i Spanien

Du har kanske märkt att bostadspriserna i Spanien kan skilja sig mycket från dem i ditt hemland. Priset på en lägenhet i Spanien kan variera avsevärt beroende på faktorer som läge och närhet till stranden. När du letar efter en bostad är det viktigt att förstå de totala kostnaderna. Generellt bör du räkna med cirka 10% av köpeskillingen i köpkostnader vid köp av en andrahandsbostad, och cirka 14% vid köp av nyproduktion.

För mer detaljerad information om köpkostnader, se sida 9. Dessutom ger sida 10 en översikt över extra kostnader som du bör vara medveten om.



Undvik impulsköp när du är på semester

Vi har alla varit där: semestern är underbar, vädret är perfekt och stämningen är fängslande. Du kan hitta dig själv fundera på att köpa fastighet utomlands. Men var försiktig. Att köpa hus eller lägenhet i Spanien är mer komplext än det verkar vid första anblick, och rätt förberedelse är avgörande. Vi rekommenderar att du noggrant undersöker området och konsulterar kvalificerade rådgivare. Det kan vara svårt att veta om du gjort en bra eller dålig affär när du hastar in i ett beslut.

Klargör hur du tänker använda din fastighet

Förutom att välja platsen för din fastighet rekommenderar vi att du preciserar hur du planerar att använda den. Att ha ett tydligt syfte hjälper dig att hitta rätt fastighet mer effektivt. Dina krav på planlösning, läge, storlek och faciliteter kommer att variera beroende på om du köper en semesterbostad eller en permanent bostad.

Om du överväger en permanent bostad föreslår vi att du besöker området utanför högsäsong, eftersom stämningen kan förändras avsevärt mellan sommar och vinter.

Sök rådgivning från en kompetent fastighetsmäklare och advokat

Idén att köpa fastighet i Spanien är lockande, men när det gäller de praktiska aspekterna kan du hamna i djupa vatten. Du kommer troligtvis att fråga dig själv: "Hur köper jag fastighet i Spanien?" Lyckligtvis försörjer sig många utlänningar som flyttat till Spanien nu på att erbjuda rådgivning och hjälpa till med fastighetstransaktioner i områden som Costa del Sol.



Köpprocessen

De viktiga stegen:

1. Reservation
2. Juridisk undersökning
3. Köpeavtal
4. Upprättande av lagfart
5. Lagfartregistrering



1. RESERVATION

När du har hittat en fastighet du vill köpa, och köparen tillsammans med säljaren har kommit överens om priset, är nästa steg att reservera fastigheten och ta bort den från marknaden så att den inte kan säljas till någon annan part. Detta görs genom att betala en handpenning och att båda parter undertecknar ett reservationsdokument.

Handpenningen är vanligtvis 6 000 €, men kan variera beroende på fastighetens pris. Beloppet överförs normalt till ett konto hos köparens eller säljarens advokat, som sedan "låser" fastigheten medan advokaterna samlar in all relevant fastighetsdokumentation.

Vi samarbetar med ett stort antal advokater från olika nationaliteter och kan rekommendera dig till dem om du önskar.

Så länge det finns en ansvarsfriskrivning från advokaten inskriven i reservationsavtalet – vilket vi alltid gör som standard – återbetalas hela reservationshandpenningen om fastighetens juridiska krav inte uppfylls eller om några av köparens villkor inte kan tillgodoses.

I reservationsdokumentet anges både köparens och säljarens namn tillsammans med priset, adressen, tillträdesdatumet och eventuella villkor som köparen kan ha.



2. JURIDISK GRANSKNING

Advokaten undersöker om allt är lagligt, och om alla nödvändiga tillstånd och licenser från kommunen är i ordning, samt att det inte finns några registrerade panträtter, skulder, hyresgäster och/eller avgifter på fastigheten.



3. KÖPEAVTAL

Underskrivningen av köpeavtalet sker normalt 10–14 dagar efter reservationen, och du bör förvänta dig att betala en del av köpesumman samtidigt.

Vid köp av en andrahandsfastighet är beloppet vanligtvis 10 %, medan beloppet vid nyproduktion normalt ligger mellan 20 % och 40 % av köpesumman.

De 14 dagarna fram till köpet används vanligtvis av din advokat för att begära in, läsa och godkänna all relevant dokumentation och villkor för den aktuella fastigheten. Här kontrolleras bland annat villkor kring bygglov, bankgarantier, pant, äganderätt och mycket mer.

Köpeavtalet är ett detaljerat kontrakt som innehåller alla villkor och åtaganden i samband med fastighetsaffären.



3. UPPRÄTTANDE AV LAGFARTSDOKUMENT

Lagfarten undertecknas av både köpare och säljare (eller deras juridiska ombud) antingen hos eller i närheten av en notarie.

Samtidigt överförs resterande del av köpesumman. Detta sker vanligtvis 30–50 dagar efter reservationen, om inget annat avtalats – till exempel en lång eller kort tillträdesperiod eller liknande. Under dessa 30+ dagar har både köpare, säljare, bank och advokat haft tillräckligt med tid för att förbereda så att fastigheten kan byta ägare.



4. LAGFARTREGISTRERING

Efter lagfartsregistreringen skickas en juridisk anmälan till fastighetsregistret, där fastigheten officiellt registreras i den nya ägarens namn.

Det är också här kostnader, skatter, överlåtelseavgifter och andra juridiska kostnader regleras. Hela processen hanteras av din advokat, som även hjälper till att överföra alla aktuella avtal såsom el, vatten, bostadsrättsförening och skatter till ditt namn.



Grundläggande nödvändiga formaliteter

Anlitande av en juridisk expert

Även om det inte är obligatoriskt rekommenderas det starkt att anlita en lokal advokat med expertis inom spansk fastighetsrätt. En kunnig advokat kan ge värdefull vägledning, säkerställa att alla juridiska krav uppfylls och hantera komplex administration. Deras hjälp kan göra bostadsköpsprocessen enklare och tryggare.

Skaffa ett N.I.E. (Número de Identificación de Extranjero)

N.I.E. (Número de Identificación de Extranjero) är ett obligatoriskt spanskt identifikationsnummer för utländska fastighetsköpare. Du måste skaffa detta nummer på den lokala polisstationen. Om du ger din advokat en fullmakt kan de sköta ansökan åt dig, vilket kan spara dig tid och besvär.

Öppnande av ett spanskt bankkonto

För att hantera betalningar till leverantörer, årliga avgifter och skatter är det nödvändigt att öppna ett spanskt bankkonto. Din advokat kan hjälpa dig att öppna kontot och ordna autogiro åt dig, förutsatt att du har gett dem en fullmakt.

Ge fullmakt

Det rekommenderas att ge din advokat en fullmakt. Detta dokument ger din advokat rätt att agera för din räkning, inklusive att underteckna alla nödvändiga kontrakt och juridiska handlingar i samband med fastighetsaffärer.

Spanskt testamente

Även om det inte är ett lagkrav att ha ett testamente i Spanien, rekommenderas det att upprätta ett. Ett spanskt testamente kan göra arvprocessen enklare och snabbare i Spanien. Utan ett testamente kan det ta mellan 18 månader och två år att avsluta en bouppteckning. Dessutom kan de spanska myndigheterna påföra skattemässiga sanktioner om arvsärenden inte hanteras i tid.



KÖPKOSTNADER

När du köper fastighet på Costa del Sol är det viktigt att komma ihåg att extra köpkostnader tillkommer ovanpå köpeskillingen.

Dessa kostnader beräknas som en procentandel av köpeskillingen och fördelas enligt följande:

Köpkostnader för andrahandsfastigheter i Costa del Sol:

Cirka 10% totalt:

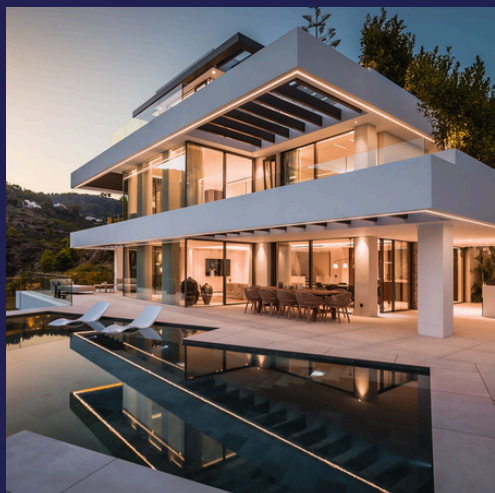
- 7% skatt (obligatorisk)
- 1% advokatkostnader (rekommenderas, men är inte obligatoriskt)
- Registreringskostnader (obligatoriskt)
- Notariekostnader (obligatoriskt)
- Stämpelkostnader (obligatoriskt)

Köpkostnader för nyproduktion i Costa del Sol:

Cirka 14% totalt

- 10% moms (obligatoriskt)
- 1% advokatkostnader (rekommenderas, men är inte obligatoriskt)
- Registreringskostnader (obligatoriskt)
- Notariekostnader (obligatoriskt)
- Stämpelkostnader (obligatoriskt)

Observera att finansieringskostnader inte ingår i dessa beräkningar.



KOSTNADER DU BÖR VARA UPPMÄRKSAM PÅ:



GEMENSAMMA AVGIFTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En gemensam avgift är en avgift som täcker kostnaderna för underhåll och förvaltning av gemensamma utrymmen och tjänster i byggnaden eller bostadsområdet. Som ägare bidrar du med en andel av dessa kostnader baserat på storleken på din bostad.

FASTIGHETSINKOMSTSKATT FÖR ICKE-RESIDENTA

Denna skatt på faktisk hyresinkomst beräknas som en procentandel av den erhållna nettoinkomsten, eller ibland baserat på en schablonintäkt, som vanligtvis sätts till 2 % eller 1,1 % av fastighetens taxeringsvärde. En självdeklaration måste lämnas in till de spanska skattemyndigheterna, och din advokat kan hjälpa till med denna process och fungera som din skattemässiga representant i Spanien.



KOMMUNAL FASTIGHETSSKATT (IBI)

IBI-avgiften (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) i Spanien är en årlig fastighetsskatt baserad på fastighetens värde, som fastställs av den lokala kommunen. Denna skatt hjälper till att finansiera lokala tjänster och infrastruktur, såsom vägunderhåll och offentliga anläggningar. Fastighetsägare får en faktura en gång per år och man ska betala avgiften till sin lokala kommun. Det är viktigt att hålla sig uppdaterad med IBI-betalningarna för att undvika böter eller juridiska problem.

FÖRSÖRJNINGSTJÄNSTER OCH HEMFÖRSÄKRING

Försörjningstjänster inkluderar viktiga tjänster som el, vatten och gas, vilka är nödvändiga för att en bostad ska fungera i vardagen. Hemförsäkring är också viktig eftersom den skyddar din fastighet mot skador som brand, vattenskador och inbrott. Utan försäkring kan du stå inför stora ekonomiska kostnader om olyckan är framme.



FÖRMÖGENHETSSKATT

Förmögenhetsskatt, där det är tillämpligt, är en årlig skatt på nettoförmögenhet över en viss gräns, som vanligtvis påverkar fastigheter och högvärdiga tillgångar i Spanien. Skattesatserna varierar från 0,2 % till 3,5 %, beroende på region, och vissa områden, som Madrid, erbjuder betydande undantag. Icke-residenter omfattas också av denna skatt på sina spanska tillgångar.

Det här är en generell guide för köp av fastighet i Spanien. Guiden täcker dock inte alla juridiska och ekonomiska aspekter, och potentiella köpare rekommenderas att söka professionell juridisk rådgivning.

Underhåll och tillsyn av din fastighet när du är borta

Vem tar hand om din fastighet när du är borta?

ASBO Estates förstår hur utmanande det kan vara att sköta din fastighet på distans. Därför erbjuder vi omfattande fastighetstjänster som låter dig koppla av utan bekymmer.



Fastighetsförvaltning

Vi erbjuder ett grundläggande fastighetsförvaltningspaket som inkluderar fastighetsinspektioner och nyckelförvaring för 50 € per månad.

Fastighetsinspektion

Vi utför 12 årliga inspektioner av din fastighet där vi utför följande uppgifter:

- Säkerhetskontroll: Säkerställer att allt är i ordning.
- Ventilation: Öppnar dörrar och fönster för att vädra fastigheten.
- Fuktskadekontroll: Identifierar eventuella tecken på fuktskador.
- Skade- och inbrottskontroll: Inspekterar för skador eller tecken på inbrott.
- Servicekontroll: Övervakar vatten- och elsystem.
- Toalettsköljning: Säkerställer att toaletterna fungerar korrekt och förhindrar obehagliga lukter.

Nyckelhantering

Spansk lag kräver att en person i landet förvarar en nyckel till fastigheten. Dina nycklar kommer inte att lämnas ut från vårt kontor utan en undertecknad fullmakt från dig. Alla nycklar förvaras utan märkning i enlighet med sekretessstandarder och kan göras tillgängliga för fastighetsägare och auktoriserade hantverkare.



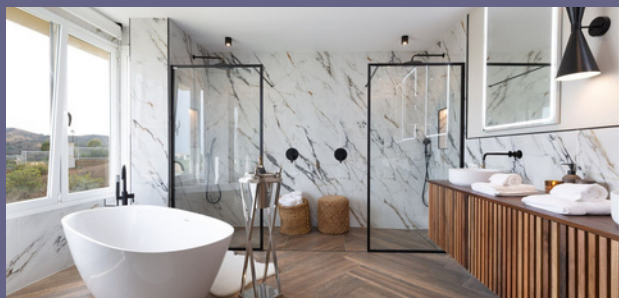
Uthyrning

Vi samarbetar med ett dedikerat team som tar hand om din fastighet medan du är borta och säkerställer att den underhålls väl och genererar inkomster. Med experter som hanterar allt från kommunikation med gäster till underhåll kan du maximera din investeringsavkastning utan besvär.

Tjänsten inkluderar:

- Marknadsföring av fastigheten
- Kommunikation med gäster
- Städning och underhåll

Vi erbjuder andra serviceavtal:



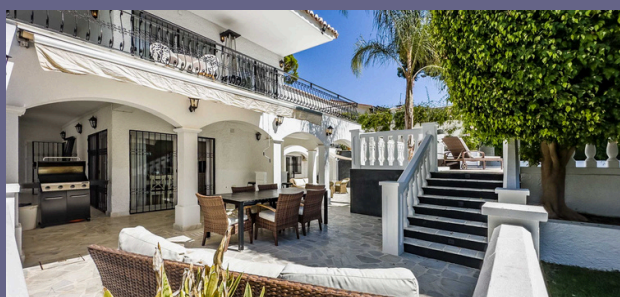
Renovering och inredning

Om du överväger en ny inredningsdesign eller en renovering kan vi hjälpa dig att skapa ett hem som uppfyller dina behov, med hjälp av erfarna hantverkare som arbetar till fast pris.



Rengöringstjänster

Vi erbjuder städtjänster för din fastighet, oavsett om det är för dig eller dina gäster. Vår städning anpassas efter dina preferenser och behov, så att ditt hem är fläckfritt enligt dina specifika önskemål.



Trädgårdsskötsel

Det första man ser är oftast trädgården, och vår trädgårdsskötsel säkerställer att din trädgård alltid ser fantastisk ut.

- Trädgård – Två gånger i månaden under högsäsong (mars-oktober)
- Trädgård – En gång i månaden under lågsäsong (november-februari)



Poolrengöring

Vår poolservice säkerställer att din pool alltid är i perfekt skick. Oavsett om det är högsäsong eller lågsäsong garanterar vi att din pool alltid uppfyller dina krav.

- Poolrengöring – En gång i veckan under högsäsong (mars-oktober)
- Poolrengöring – Två gånger i månaden under lågsäsong (november-februari)



€595.000

Benalmadena



€399.500

Calahonda



€675.000

Capobino



€699.500

Calahonda



€1.985.000

Mijas Golf



€1.250.000

El Chaparral

ASBO

ESTATES

Advice and trust are in our DNA

**KONTAKTA OSS IDAG, SÅ TAR VI DET FÖRSTE
STEGET MOT DITT DRÖMHEM I SPANIEN!**



+45 40 42 23 77 
+34 604 402 101 



info@asboestates.com



Centro Comercial El Zoco,
Planta 1, Local 116.
29649 Mijas Costa Malaga
España



www.AsboEstates.com