

Advice and trust are in our DNA

ASBO
ESTATES
advice and trust are in our DNA



Din guide til køb af ejendom 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



HVEM ER ASBO ESTATES?

ASBO Estates er et dansk ejendomsmæglerfirma med kontor i Spanien, specialiseret i at tilbyde et bredt udvalg af ejendomme og nye udviklingsprojekter til salg på solrige Costa del Sol. Ved at vælge os kan du undgå besværet med at besøge adskillige ejendomsmæglere i Spanien. Vi mener, at tidlig involvering fører til bedre resultater.



Vores primære fokus er at forstå og imødekomme dine unikke præferencer og behov. Fra de indledende faser til de sidste trin vil du få vores fulde støtte og vejledning hele vejen igennem. Du kan stole på os for troværdig rådgivning gennem hele transaktionsprocessen.



Du er altid velkommen til at besøge vores centrale kontor i Calahonda, bekvemt beliggende mellem Malaga og Marbella, og lad os tage en uforpligtende snak om dine ejendomsdrømme i Spanien!



Vore agenter dækker området fra Manilva til Salobreña

Gode råd ved køb af ejendom i Spanien:

At købe ejendom i udlandet er en betydningsfuld beslutning, der involverer flere trin og grundig undersøgelse af markedet. En ejendomshandler i Spanien fungerer ikke helt på samme måde som i andre lande, og der er flere faldgruber, man bør være opmærksom på. Som udlænding kan du være tilbøjelig til at tænke, som du ville derhjemme, hvilket kan føre til unødvendige frustrationer, hvis du ikke har samarbejdet med en pålidelig ejendomsmægler.

Først, vælg dit foretrukne område

ASBO Estates dækker hele Costa del Sol, fra Málaga i øst til Estepona i vest - en strækning på over 200 km med fantastiske steder langs kysten.

Når du starter din søgning efter det perfekte hus eller lejlighed, er det en god idé at indsnævre dit yndlingsområde så præcist som muligt. Overvej faktorer som nem adgang til lufthavnen, nærhed til den livlige marina i Puerto Banús eller en fredelig beliggenhed i bjergene. Det kan tage tid at træffe beslutningen, så vi anbefaler, at du afsætter et par dage til at udforske de forskellige områder personligt. Dette vil give dig mulighed for at danne dig egne indtryk og få en fornemmelse af, hvor du føler dig mest komfortabel.

Forstå omkostningerne ved at købe ejendom i Spanien

Du har måske bemærket, at ejendom priserne i Spanien kan være meget forskellige fra dem i dit hjemland. Prisen på en lejlighed i Spanien kan variere betydeligt afhængigt af faktorer som beliggenhed og nærhed til stranden. Når du søger efter en ejendom, er det vigtigt at forstå de samlede omkostninger. Generelt bør du budgettere med 10% af købsprisen til købsomkostninger ved køb af gensalgsboliger og 14% ved køb af nybyggeri.

For mere detaljeret information om købsomkostninger, se side 9. Derudover giver side 10 indsigt i ekstra omkostninger, du bør være opmærksom på.



Undgå impuls køb, når du er på ferie

Vi har alle været der: Ferieopholdet er skønt, vejret er perfekt, og stemningen er fængslende. Du kan finde dig selv i at overveje at købe ejendom i udlandet. Men vær forsigtig. Køb af hus eller lejlighed i Spanien er mere komplekst, end det umiddelbart ser ud, og korrekt forberedelse er essentiel. Vi anbefaler at undersøge området grundigt og konsultere kvalificerede rådgivere. Det kan være svært at vide, om du har gjort en god eller dårlig handel, når du skynder dig ind i en beslutning.

Klarlæg, hvordan du har tænkt dig at bruge din ejendom

Ud over at vælge beliggenheden af din ejendom, anbefaler vi, at du præciserer, hvordan du planlægger at bruge den. At have et klart formål vil hjælpe dig med at finde den rette ejendom mere effektivt. Dine krav til indretning, beliggenhed, størrelse og faciliteter vil variere afhængigt af, om du køber en feriebolig eller en helårsbolig.

Hvis du overvejer en helårsbolig, foreslår vi, at du besøger området uden for højsæsonen, da stemningen kan ændre sig betydeligt mellem sommer og vinter.

Søg rådgivning fra en kompetent ejendomsmægler og advokat

Ideen om at købe ejendom i Spanien er tiltalende, men når det kommer til de praktiske aspekter, kan du finde dig selv på dybt vand. Du vil sandsynligvis spørge dig selv: "Hvordan køber jeg ejendom i Spanien?" Heldigvis lever mange udlændinge, der er flyttet til Spanien, nu af at tilbyde rådgivning og hjælpe med ejendomshandler i områder som Costa del Sol.



Købsprocessen

De vigtige trin:

1. Reservation
2. Juridisk research
3. Købsaftale
4. Udarbejdelse af skøde
5. Tinglysning



1. RESERVATION

Når du har fundet en ejendom, du ønsker at købe, og køberen sammen med sælgeren er blevet enige om prisen, er næste skridt at reservere ejendommen og fjerne den fra markedet, så den ikke kan sælges til en anden part. Dette gøres ved at betale et depositum, og at begge parter underskriver et reservationsdokument.

Depositummet er typisk 6.000 €, men det kan variere afhængigt af ejendommens pris. Beløbet overføres normalt til en konto hos køberens eller sælgerens advokat, som derefter "låser" ejendommen, mens advokaterne indsamler al relevant ejendomsdokumentation.

Vi samarbejder med et stort antal advokater fra forskellige nationaliteter og kan henvise dig til dem, hvis du ønsker det.

Så længe der er en advokats ansvarsfraskrivelse skrevet i reservationen – noget vi altid gør som standard – bliver hele reservationsdepositummet refunderet, hvis ejendommens juridiske standarder ikke er opfyldt, eller hvis nogle af køberens krav ikke kan imødekommes.

På reservationsdokumentet er både køberens og sælgerens navn angivet sammen med prisen, adressen, overtagelsesdatoen og eventuelle betingelser, som køberen måtte have.



2. JURIDISK RESEARCH

Advokaten undersøger, om alt er lovligt, og om alle nødvendige tilladelser og licenser fra kommunen er i orden, samt at der ikke er nogen registreret pant, gæld, lejere og/eller gebyrer på ejendommen.



3. KØBSAFTALE

Underskrivelsen af købsaftalen sker normalt 10-14 dage efter reservationen, og du skal forvente at betale en del af købesummen samtidigt.

Ved køb af en gensalgsejendom er beløbet typisk 10%, mens beløbet ved projektkøb normalt ligger mellem 20% og 40% af købesummen.

De 14 dage indtil købet bruges typisk af din advokat til at rekvirere, læse og godkende al relevant dokumentation og betingelser for den pågældende ejendom. Her tjekkes blandt andet betingelser vedrørende byggetilladelse, bankgarantier, pant, ejerforhold og meget mere.

Købsaftalen er et detaljeret kontrakt, der indeholder alle betingelser og forpligtelser i forbindelse med handelen af ejendommen.



3. UDARBEJDELSE AF SKØDE

Skødet underskrives af både køber og sælger (eller deres juridiske repræsentanter) enten ved eller tæt på en notar.

Samtidig overføres resten af købesummen. Dette sker normalt 30-50 dage efter reservationen, medmindre andet er aftalt – for eksempel en lang / kort overtagelse eller lignende. I de 30+ dage har både køber, sælger, bank og advokat haft tid nok til at forberede, så ejendommen kan skifte ejer.



4. TINGLYSNING

Efter tinglysning gives der en juridisk meddelelse til ejendomsmatriklen, hvor ejendommen officielt bliver registreret i den nye ejendommejers navn.

Det er også her, omkostninger, skatter, overførselsgebyrer og andre juridiske omkostninger bliver reguleret. Hele processen håndteres af din advokat, som også hjælper med at overføre alle aktuelle kontrakter såsom elektricitet, vand, ejerforening og skatter til dit navn.



Grundlæggende nødvendige formaliteter

Ansættelse af en juridisk professionel

Selvom det ikke er obligatorisk, anbefales det stærkt at hyre en lokal advokat med ekspertise i spansk ejendomslovgivning. En kyndig advokat kan give værdifuld vejledning, sikre overholdelse af alle juridiske krav og håndtere kompleks papirarbejde. Deres assistance kan gøre boligkøbsprocessen lettere og mere sikker.

Få et N.I.E. (Número de Identificación de Extranjero)

N.I.E. (Udenlandsk Identifikationsnummer) er et påkrævet spansk identifikationsnummer for udenlandske ejendomskøbere. Du skal skaffe dette nummer på den lokale politistation. Hvis du giver din advokat en fuldmagt, kan de håndtere ansøgningen for dig, hvilket kan spare dig for tid og besvær.

Åbning af en spansk bankkonto

For at håndtere betalinger af forsyningsselskaber, årlige gebyrer og skatter er det nødvendigt at åbne en spansk bankkonto. Din advokat kan hjælpe med at oprette kontoen og arrangere automatisk betaling på dine vegne, forudsat at du har givet dem en fuldmagt.

Giv fuldmagt

Det anbefales at give din advokat en fuldmagt. Dette dokument giver din advokat ret til at handle på dine vegne, herunder underskrive alle nødvendige kontrakter og juridiske dokumenter i forbindelse med ejendomshandler.

Spansk testamente

Selvom det ikke er et lovkrav at have et testamente i Spanien, anbefales det at oprette et. Et spansk testamente kan gøre arveprocessen lettere og hurtigere i Spanien. Uden et testamente kan det tage mellem 18 måneder og to år at få afsluttet en boopgørelse. Derudover kan de spanske myndigheder pålægge skattemæssige sanktioner, hvis arvesager ikke behandles rettidigt.



KØBSOMKOSTNINGER

Når du køber fast ejendom på Costa del Sol, er det vigtigt at huske, at der vil blive tillagt ekstra handelsomkostninger oveni købsprisen.

Disse omkostninger beregnes som en procentdel af ejendomskøbsprisen og fordeles som følger:

Købsomkostninger for gensalgsejendomme i Spanien (Costa del Sol):

Cirka 10% i alt:

- 7% skat (obligatorisk)
- 1% advokatomkostninger (anbefales, men ikke påkrævet)
- Registreringsomkostninger (obligatorisk)
- Notaromkostninger (obligatorisk)
- Stempelomkostninger (obligatorisk)

Købsomkostninger for nybyggeri i Spanien (Costa del Sol):

Cirka 14% i alt:

- 10% moms (obligatorisk)
- 1% advokatomkostninger (anbefales, men ikke påkrævet)
- Registreringsomkostninger (obligatorisk)
- Notaromkostninger (obligatorisk)
- Stempelomkostninger (obligatorisk)

Bemærk, at omkostninger til finansiering ikke er inkluderet i disse estimater.



OMKOSTNINGER DU SKAL VÆRE OPMÆRKSOM PÅ:



FÆLLES UDGIFTER I EJERFORENINGEN

En fællesudgift er et gebyr, der dækker omkostningerne ved at vedligeholde og administrere de fælles områder og tjenester i bygningen eller komplekset. Som ejer bidrager du med en andel af disse udgifter baseret på størrelsen af din ejendom.

EJENDOMINDKOMST SKAT FOR IKKE-RESIDENTER

Denne skat på aktiv lejeindkomst beregnes som en procentdel af den opnåede nettoindkomst, eller nogle gange baseret på en anslået indkomst, der typisk sættes til 2 % eller 1,1 % af ejendommens vurderede værdi. En selvangivelse skal indsendes til de spanske skattemyndigheder, og din advokat kan assistere med denne proces og fungere som din skatterepresentant i Spanien.



LOKAL KOMMUNE SKAT (IBI)

IBI-gebyret (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) i Spanien er en årlig ejendomsskat baseret på ejendomsværdien, der fastsættes af den lokale kommune. Denne skat er med til at finansiere lokale tjenester og infrastruktur, såsom vejvedligeholdelse og offentlige faciliteter. Ejendommejere bliver faktureret én gang om året og skal betale gebyret til deres lokale rådhus. Det er vigtigt at være ajour med IBI-betalingerne for at undgå bøder eller juridiske problemer.

FORSYNINGSTJENESTER OG BOLIGFORSIKRING

Forsyningstjenester inkluderer essentielle ydelser som elektricitet, vand og gas, som er nødvendige for den daglige drift af en bolig. Boligforsikring er også vigtig, da den beskytter din ejendom mod skader som brand, vandskader og indbrud. Uden forsikring kan du stå overfor store økonomiske omkostninger, hvis uheldet er ude.



FORMUESKAT

Formueskat, hvor relevant, er en årlig skat på nettoformue over en vis grænse, som typisk påvirker ejendomme og aktiver af høj værdi i Spanien. Satserne varierer fra 0,2 % til 3,5 %, afhængig af regionen, og nogle områder, som Madrid, tilbyder betydelige fritagelser. Ikke-residenter er også underlagt denne skat på deres spanske aktiver.

Dette er en generel guide til køb af ejendom i Spanien. Denne guide forsøger dog ikke at dække alle juridiske og økonomiske aspekter, og potentielle købere anbefales at søge professionel juridisk rådgivning.

Vedligeholdelse og tilsyn med din ejendom, når du er væk

Hvem passer på din ejendom, når du er væk?

ASBO Estates forstår, hvor udfordrende det kan være at administrere din ejendom på afstand. Derfor tilbyder vi omfattende ejendomsservicer, der giver dig mulighed for at slappe af uden bekymringer.



Ejendomshåndtering

Vi tilbyder en grundlæggende ejendomshåndteringspakke, der inkluderer ejendomsinspektioner og nøglopbevaring for €50 pr. måned.

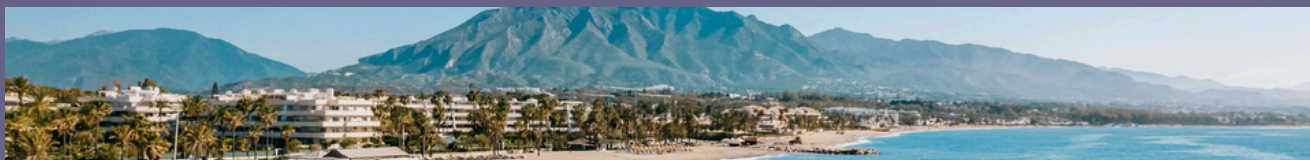
Ejendomsinspektion

Vi udfører 12 årlige inspektioner af din ejendom, hvor vi udfører følgende opgaver:

- Sikkerhedstjek: Sikrer, at alt er i orden.
- Ventilation: Åbner døre og vinduer for at lufte ejendommen ud.
- Fugt-skader tjek: Identificerer eventuelle tegn på fugtskader.
- Skader og indbrudstjek: Inspicerer for skader eller tegn på indbrud.
- Forsyningskontrol: Overvåger vand- og elsystemer.
- Toiletspuling: Sikrer, at toiletterne fungerer korrekt og forhindrer ubehagelige lugte.

Nøglopbevaring

Spansk lov kræver, at en person i landet opbevarer en nøgle til ejendommen. Dine nøgler vil ikke blive udleveret fra vores kontor uden en underskrevet autorisationsskrivelse fra dig. Alle nøgler opbevares uden markering i overensstemmelse med privatlivsstandarder og kan stilles til rådighed for ejendommejere og autoriserede håndværkere.



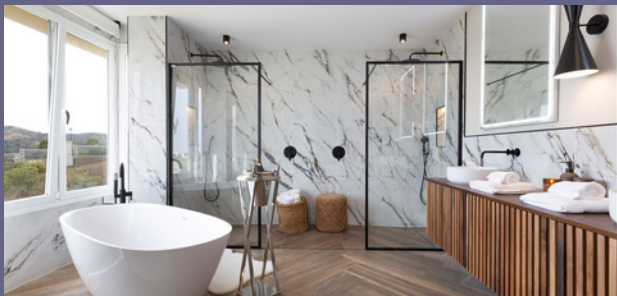
Udlejning

Vi arbejder sammen med et dedikeret team, der tager sig af din ejendom, mens du er væk, og sikrer, at den bliver godt vedligeholdt og genererer indkomst. Med eksperter, der håndterer alt fra kommunikation med gæster til vedligeholdelse, kan du maksimere dit investeringsafkast uden besvær.

Tjenesten inkluderer:

- Markedsføring af ejendommen
- Kommunikation med gæster
- Rengøring og vedligeholdelse

Vi tilbyder andre serviceaftaler:



Renovering og indretning

Hvis du overvejer et nyt interiørdesign eller en renovering, kan vi hjælpe med at skabe et hjem, der opfylder dine behov, ved hjælp af erfarne håndværkere, der arbejder til en fast pris.



Rengøringstjenester

Vi tilbyder rengøringstjenester til din ejendom, uanset om det er for dig eller dine gæster. Vores rengøring tilpasses dine præferencer og behov, så dit hjem er pletfrit i henhold til dine specifikke ønsker.



Havevedligeholdelse

Det første, man ser, er typisk haven, og vores havearbejdstjeneste sikrer, at din have altid ser fantastisk ud.

- Have – To gange om måneden i højsæsonen (marts-oktober)
- Have – Én gang om måneden i lavsæsonen (november-februar)



Poolrengøring

Vores poolservice sikrer, at din pool altid er i perfekt stand. Uanset om det er højsæson eller lavsæson, garanterer vi, at din pool altid opfylder dine krav.

- Poolrengøring – Én gang om ugen i højsæsonen (marts-oktober)
- Poolrengøring – To gange om måneden i lavsæsonen (november-februar)



€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

**KONTAKT OS I DAG, OG LAD OS TAGE DET
FØRSTE SKRIDT MOD DIT DRØMMEHJEM 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