

# KÖPARGUIDE

DIN GUIDE FÖR  
KÖP AV FASTIGHET I SPANIEN







# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

01

## SÄTT DIN BUDGET

Sätt en budget, undersök bolån och planera för extra kostnader.

---

02

## ÄGARTYPER OCH ÄGARSTRUKTURER

Lär dig mer om olika fastighetstyper

---

03

## DE OLIKA YRKENAS ROLL

Agenter, advokater och notarier bistår köpare.

---

04

## VANLIGA PROBLEM VID KÖP I SPANIEN

Var uppmärksam på juridiska problem, skulder och förseningar.

---

05

## VANLIGA BEDRÄGERIER OCH VARNINGSTECKEN

Undvik bedrägerier, falska annonser och förhastade erbjudanden.

---

06

## FÖRSTÅ SKATTER OCH LÖPANDE KOSTNADER

Planera för skatter, avgifter och underhåll

---

07

## TIDSLINJE FÖR KÖP

Från första samtal till nyckel i handen



# INTRODUKTION

Att köpa en fastighet i Spanien är en spännande investering, oavsett om det är för personligt bruk, pension eller hyresintäkter. Processen kan dock skilja sig avsevärt jämfört med andra länder, så det är viktigt att förstå de juridiska kraven, ekonomiska övervägandena och potentiella nackdelarna innan man fattar ett beslut.

Denna guide ger en översikt över processen för att köpa en fastighet i Spanien och täcker de viktigaste stegen, kostnaderna och de viktigaste juridiska aspekterna. Även om den ger en tydlig översikt över processen är varje transaktion unik och specifika detaljer kan variera beroende på individuella omständigheter. För detaljerade konsultationer, juridisk rådgivning eller personlig hjälp uppmuntrar vi dig att kontakta vårt team på Alamo Costa del Sol. Våra experter finns här för att vägleda dig genom varje steg av ditt köp och säkerställa en smidig och välinformerad köpupplevelse.



# DEFINIERA DIN *BUDGET* OCH FINANSIERING

Innan du börjar leta efter en fastighet är det viktigt att du bestämmer din budget. Tänk på:

- Hur mycket medel du har tänkligt för reservation och handpenning (6000€+10%)
- Om du behöver ett bolån (och hur mycket du kan ansöka om).
- Ytterligare kostnader såsom skatter, advokatkostnader, renoveringar och löpande fastighetskostnader.

Om du behöver finansiering är det lämpligt att få ett förhandsgodkännande av bolånet innan du lägger ett bud. Banker i Spanien kräver vanligtvis en insats på 30–40 % för köpare som inte är bosatta i Spanien.

💡 **Tips:** Om du köper kontant kan du ha större förhandlingsläge mot säljaren och i ibland få en lägre köpkostnad.



## ATT FÖRSTÅ *BOLÅN* I SPANIEN

Viktiga faktorer vid utvärdering av bolån:

- **Inkomst och anställningstrygghet:** Bevis på regelbunden inkomst, såsom lönespecifikationer, skattedeklarationer och kontoutdrag, krävs.
- **Skuldsättningsgrad:** Din totala månadsskuld bör inte överstiga 30–35 % av din månadsinkomst.
- **Belåningsgrad (LTV):** Köpare som inte är bosatta i utlandet kan finansiera upp till 60–70 % av fastighetsvärdet, medan invånare kan få upp till 80 %.
- **Kredithistorik:** Banker kan granska din internationella kredithistorik för att bedöma din kreditvärdighet.

💡 **Tips:** Att ta kontakt med en bolåneförmedlare kan hjälpa dig att jämföra bankerbjudanden och få de bästa villkoren för ditt lån.



# TYPER OCH FORMER AV ÄGANDE

- **Nyproduktion eller begagnat:** Nya fastigheter har högre skatt vid köp (moms 10 %), medan andrahandsfastigheter kostar 7 % i överlåtelseskatt (ITP)
  - **Köpa på ritning (off-plan):** Att köpa nyproduktion har många fördelar. Ofta är det billigast i startgroparna och sedan höjs priserna vartefter det säljs ut. Viktigt att hålla koll på byggherrens bankgarantier och vara medveten om förseningar.
  - **Gårdar och tomt:** Här krävs ofta djupare undersökning för att fastställa servitut och bygglov
- 💡 **Tips:** Kontrollera alltid fastighetsregister genom advokat för att undvika problem med detaljplanen.



## DE OLIKA YRKENAS ROLLER

- **Fastighetsmäklare:** Hjälper till att hitta fastigheter, förhandla och vägleda processen tryggt och säkert.
  - **Advokat:** Utför juridisk undersökning, granskar kontrakt och skyddar köparens eller säljarens intressen.
  - **Notarius publicus:** Övervakar den officiella undertecknandet av handlingar och garanterar betalning av skatter.
  - **Bolåneförmedlare:** Möjliggör den bästa finansieringen med banker.
  - **Skatterådgivare:** Ger information om skatteskyldigheter för invånare och utlänningar.
- 💡 **Tips:** Rådfråga alltid en advokat för att skydda dina rättigheter och undvika juridiska problem vid köp.



---

# VANLIGA *PROBLEM* VID KÖP I SPANIEN

---

Även om det generellt sett är en enkel process att köpa en fastighet i Spanien, kan det uppstå utmaningar. Att vara medveten om dessa problem hjälper till att undvika missförstånd och lösa problem.

## 1. Rättsliga och fastighetsrelaterade frågor

- Inkorrekt fastighetsregister: Vissa fastigheter kan ha föråldrade eller felaktiga register.
- Olaglig byggnation: Utbyggnader eller renoveringar utan nödvändiga tillstånd.
- Kustlagstiftning: (ley de Costas) Fastigheter nära havet kan vara föremål för statliga restriktioner.

💡 Lösning: Anlita en advokat för att göra en grundlig legal undersökning före köpet.

## 2. Dolda skulder och obetalda avgifter

- Vissa fastigheter kan ha utestående räkningar för el, vatten, bostadslån eller skatter.
- Dessa skulder kan komma att överföras till den nya ägaren om de inte är reglerade före köpet.

💡 Lösning: Din advokat måste verifiera alla skulder och begära ett utdrag från fastighetsregistret.

## 3. Problem med nyproduktion eller begagnade fastigheter

- Förseningar i byggnationen: Färdigställandetiderna kan fördröjas.
- Avsaknad av bankgarantier: Byggherren måste lämna en bankgaranti
- Konstruktionsfel: Checklistor (snagging lists) innan tillträde säkerställer att bostaden lämnas utan problem.

💡 Lösning: Köp endast från betrodda byggherrar och se till att alla bankgarantier är i ordning. Tala med din mäklare och advokat

#### 4. Bolån och finansieringsproblem

- Långsamma godkännanden: Spanska banker tar ofta längre tid på sig att godkänna bolån för utländska medborgare (6-8 veckor).
- Högre insats: Icke-residenter får vanligen låna 60-70% av bostadens värde.
- Ränteförändringar: Vissa bolån har fluktuerande räntor baserade på Euribor.

💡 Lösning: Samarbeta med en bolåneförmedlare och jämför med olika banker.

#### 5. Fel i skatteberäkningar och extra kostnader

- Vissa köpare underskattar överlåtelseskatter, moms, notarie- och advokatkostnader. Räkna med 10-13% extra på slutpris.
- Om du köper en bostad som du hyr ut så glöm inte att det ska beskattas.

💡 Lösning: Rådfråga en skatterådgivare eller din advokat innan du köper för att förstå alla kostnader.

#### 6. Byråkratiska förseningar och registreringsproblem

- Fastighetsöverlåtelsen ska registreras och det kan ta veckor eller månader.
- Att ansöka om ett NIE (utländskt identifikationsnummer) kan ta lång tid om det är många som köper i samma kommun. Man kan ordna NIE i Sverige

💡 Lösning: Börja processen tidigt och anlita experter som är bekanta med systemet.

---

## VANLIGA BEDRÅGERIER OCH VARNINGSSIGNALER

---

- **Falska bostadsannonser:** Många mäklare lägger ut lockannonser för att skaffa kunder. Ser du en bostad som ser riktigt billig ut så är det troligen fel.
- **Olagliga eller olicensierade byggen:** Se till att till och ombyggnader är registrerade.
- **Förskotts betalning utan kontrakt:** Betala aldrig något utan att fått ett kontakt som en advokat godkänt.



# FÖRSTÅ SKATTER OCH ÅTERKOMMANDE KOSTNADER



# ENGÅNGSKOSTNADER AV SKATTER OCH AVGIFTER

## FASTIGHETSÖVERLÅTELSESKATT (ITP) – FÖR BEGAGNADE FASTIGHETER

- Denna skatt gäller vid köp av en begagnad fastighet (vidareförsäljning).
- Skattesatsen är 7 % av fastighetspriset.

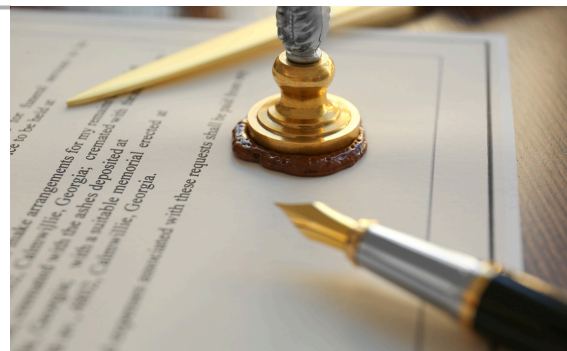


## MOMS OCH STÄMPELSKATT – FÖR NYPRODUKTION

- Köpare av nybyggda fastigheter måste betala 10 % moms plus 1,5 % stämpelskatt.
- Detta gäller vid köp direkt från en byggherre.

## NOTARIE- OCH FASTIGHETSREGISTERAVGIFTER

- Dessa avgifter täcker den juridiska formaliseringen av köpet och registreringen av det nya ägandet.
- Kostnaderna varierar från 0,4 % till 0,6 % av inköpspriset.



## JURIDISKA AVGIFTER

- Att anlita en oberoende advokat rekommenderas starkt för legal besiktning och kontraktsskrivning.
- Advokatkostnaderna varierar vanligtvis från 1 % + moms av köpeskillingen, med en lägsta kostnad på 1 500–3 000 euro.

## BOLÅNEKOSTNADER (OM TILLÄMPLIGT)

- Om köpet finansieras bör köpare budgetera för:
- Avgifter för bolåneuppläggning (1–2 % av lånebeloppet).
- Fastighetsvärderingsavgifter (~350 €).
- Stämpelskatt på bolån (AJD) (vanligtvis 1,5 % av bolånebeloppet).



---

# ÅRLIGA & LÖPANDE SKATTER OCH KOSTNADER

---

## IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)– Årlig fastighetsskatt

- Detta är en kommunalskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde (inte marknadsvärde).
- Skatterna varierar beroende på kommun men ligger generellt mellan 0,4 % och 1,1 %.
- Betalas årligen till det lokala kommunhuset. (ibland uppdelat på 2)

## Inkomstskatt för icke-residenter (om du inte bor i Spanien på heltid)

- Icke-residenter som äger fastigheter i Spanien måste betala en skatt på hyresintäkter, även om fastigheten inte hyrs ut.
- Skattesats för EU-invånare: 19 %.
- Skattesats för personer bosatta utanför EU: 24 %.
- Om fastigheten hyrs ut är hyresintäkterna skattepliktiga.

## Förmögenhetsskatt

- Gäller ägare av fastigheter med nettotillgångar som överstiger 700 000 euro (varierar beroende på region).
- Varierar från 0,2 % till 2,5 %.

## Föreningssavgifter (för lägenheter radhus eller gated communities)

- Månadsavgifter för underhåll av gemensamma utrymmen som trädgårdar, pooler och säkerhet.
- Kostnaderna beror på vilka tjänster som tillhandahålls och komplexets storlek men varierar vanligtvis mellan 50 och 500 euro per månad.

## Hemförsäkring

- Viktigt för att skydda mot skador, stöld och ansvarskrav.
- Årskostnaderna varierar från 150–600 euro, beroende på försäkringsskydd.

## Ytterligare kostnader att beakta

- Räkningar för el, vatten, gas, internet: Varierar beroende på förbrukning och leverantör.
- Avgifter för sophämtning: Debiteras vanligtvis av kommunen.
- Bankavgifter: Vissa spanska banker tar ut underhållsavgifter för konton som inte är bosatta i Spanien.

 **TIPS: DET ÄR VIKTIGT ATT INTE BARA RÄKNA SKATTER FÖR INKÖPSPRISET UTAN ÄVEN FÖR DESSA LÖPANDE UTGIFTER FÖR ATT SÄKERSTÄLLA ETT SMIDIGT FASTIGHETSÄGANDE I SPANIEN.**

# TIDSLINJE FÖR KÖP

01

## LÄGGA ETT BUD

- När du väl hittat en fastighet, lämna ett formellt bud via din fastighetsmäklare. Vanligen lämnar man bud med önskat tillträdesdatum och eventuella möbler som ska ingå.
- Förhandlingar sker vanligen innan någon summa betalas.
- Se till att alla överenskomna villkor (t.ex. inkludering av möbler) dokumenteras.

02

## UNDERTECKNANDE AV RESERVATIONSKONTRAKTET

- Ett kontrakt som säkrar fastigheten under en viss period (vanligtvis 14–30 dagar).
- En deposition på 6 000–10 000 euro betalas för att ta bort fastigheten från marknaden.
- Undertecknad av både köpare och säljare, med beskrivning av pris och viktiga villkor.

03

## JURIDISK BESIKTNING

- Din advokat verifierar:
  - Ägarskap och lagfartsstatus.
  - Eventuella utestående skulder, skatter eller rättsliga anspråk.
  - Giltighetstid för licenser och skyldighet att betala föreningsavgifter.

04

## UNDERTECKNANDE AV KÖPEKONTRAKT

- Ett juridiskt bindande avtal som bekräftar försäljningsvillkoren.
- Innehåller en omfattande juridisk beskrivning av fastigheten.
- 10% handpenning av köpeskillingen betalas av köparen.

05

## UNDERTECKNANDE AV LAGFARTEN

- Köpare, säljare och notarie träffas för att formalisera försäljningen.
- Resterande belopp betalas och nycklarna överlämnas.
- Notarien intygar transaktionen och säkerställer att alla skyldigheter är uppfyllda.

💡 Tips: Var alltid med på notariemötet med din advokat eller ge dem fullmakt att hantera processen åt dig.

06

## REGISTRERING AV FASTIGHETEN

- Advokaten skickar in den undertecknade lagfarten till fastighetsregistret.
- En Copia Simple (tillfällig kopia av lagfarten) utfärdas för beställning av el och vatten.
- Det tar flera veckor att slutföra registreringen, som sedan syns i registret.



# SAMMANFATTNING

---

Att köpa fastighet i Spanien följer en väldefinierad juridisk och finansiell process som kräver korrekt dokumentation, juridiska kontroller och skattebetalningar.

Genom att följa denna tidslinje och arbeta med rätt experter kan du säkerställa ett smidigt och tryggt köp.

På Alamo Costa del Sol finns vi här för att stödja dig genom varje steg, från att välja den perfekta fastigheten till att hantera formaliteterna efter köpet.

Om du har några frågor eller behöver experthjälp, tveka inte att kontakta oss.

📍 Besök vårt kontor på Calle Córdoba 37, 29640 Fuengirola

☎ Ring oss på (+34) 952 469 519

✉ E-post: [contact@alamocostadelsol.com](mailto:contact@alamocostadelsol.com)

🌐 Hemsida: <https://alamocostadelsol.com/>





**ALAMO**  
COSTA DEL SOL REALESTATE