

*Aurinkoon,
lämpöön*

Esplanja

Tästä löydät neuvoja
asunnon ostamiseen
Esplanjasta



AR

Kiinteistökauppa Espanjassa

Miten valita asunto

Asuntotyyppiin, sijainnin ja budjetin lisäksi myös ilmansuunta kannattaa ottaa huomioon. Etelän tai lännen suuntainen piha on aurinkoinen iltaapäivisin ja idän puoleisella parvekkeella on ihanaa juoda aamukahvit. Aurinkoa hakeville oma kattoterassi on helppo ratkaisu, aurinko paistaa Espanjassa jopa 300 päivää vuodessa. Vuokratuottoa asunnostaan haluavien kannattaa, selvittää kiinteistönvälittäjältä etukäteen minikäläisille asunnoille on lomalaisten keskuudessa kysyntää.

Uuden valmiin asunnon osto

Kun löydät mieleisesi kohteen, tehdään kohteesta varaus. Varauksen jälkeen tehdään käsirahasopimus rakennuttajan kanssa. Silloin maksetaan käsiraha, joka on noin 3000 €. Tämän jälkeen siirät varausmaksun asioidenhoitajasi asiakasvaratilille ja hän tarkistaa ostosopimuksen. Sopimuksen ollessa kunnossa siirretään varausmaksu rakennuttajalle. Rakennuttajalle riittää tosite tilisiirrosta, suorituksen ilmestymistä tilille ei tarvitse odotella vaan asunto merkitään varauksiksi ja poistetaan myynnistä.

Käsirahan maksun jälkeen maksetaan tietty % kauppahinnasta. Hinta sovitaan yhteisellä sopimuksella rakennuttajan ja ostajan välillä. Loput asunnon hinnasta tulee maksettavaksi notaarilla, kauppakirjojen tekemisen yhteydessä.

Asuntokaupprosessi kestää noin 1-2 viikkoa. Uusissa asunnoissa on lain mukaan 10 vuoden takuu rakenteille, sekä porrastettu takuu esim. pintamateriaaleille.

Rakenteilla oleva asunto

Asunnon rakennustyöt on jo aloitettu ja rakennustöiden vaiheesta riippuen ehdit vielä vaikuttamaan asunnon ratkaisuihin. Kun kaupat tehdään hyvissä ajoin, voit vielä ehtiä valitsemaan pintaratkaisut ja esimerkiksi asentamaan koko asuntoon lattialämmityksen. Sopimuksesta riippuen asuntokauppa kestää noin 2-12 kuukautta, riippuen rakennuksen valmistumisaikataulusta. Rakenteilla olevassa asunnossa sovi-taan maksuaikataulu erikseen.

Käytetyn asunnon kauppa

Käytetyn asunnon kaupassa maksetaan ensin käsiraha (n. 3000 €). Sen jälkeen loppu kauppasumma maksetaan notaarilla kauppakirjoja tehdessä.

Huomioitavaa on että, kauppahinnan päälle tulee laskea noin 14-16 % lisää ostoon liittyviä kuluja. Nämä kulut eivät sisälly asunnon ilmoitettuun hintaan, vaan lisätään myyntihinnan päälle.

Kiinteistötyypit

Uudisrakennus:
Arvonlisävero 10 % + leimaverot 1.5 %
Jälleen myynti:
Varainsiirtovero 10 %

Lisäksi maksettavaksi tulee notaarimaksu, joka on määrätty laissa ja sen maksettava summa riippuu siitä, paljonko dokumentteja on kauppasopimuksessa. Maksut alkavat normaalisti 800 eurosta. Maksettavaksi tulee myös maksu Espanjan maarekisteriin. Espanjan maarekisteri on virallinen rekisteri, joka suojelee kiinteistöjen omistajien oikeuksia Espanjassa. Omistuskirja tulee rekisteröidä paikalliseen maarekisteriin. Rekisteröintimaksu riippuu kiinteistön arvosta.

Asunnon ostajan kuluihin kuuluvat sähkö- ja vesisopimuksen tekeminen ja välitysliikkeen asianajajan kulut.

Jotta voit ostaa kiinteistön espanjasta tarvitset espanjalaisen pankkitilin. Tätä varten tarvitset NIE numeron, eli ulkomaalaisten identiteettinumeron, espanjalaisista verotusta varten. Mikäli et voi olla kaupantekoa tilaisuudessa mukana, voit valtuuttaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän hoitamaan asuntokaupan puolestasi.

Lainan hakeminen ja sen ehdot Espanjassa

Jos tarvitset asuntoa ostaessa asuntolainaa, niin Espanjan pankki voi taata lainaa 70 % asti. Loput on asiakkaan maksettavana. Asuntolainahakemuksessa, jokaisen asiakkaan tiedot tarkistetaan erikseen ja tehdään päätös lainasta. Lainahakemukseen tarvitaan selvitys, tuloista (palkka, eläke tai vast.), mahdollinen selvitys varallisuudesta ja pankkihistoriasta Suomesta, kopio passista tai muu henkilöllisyystodistus sekä tiedot ostettavasta kohteesta. Toisinaan edelly-

tetään henki- tai kotivakuutusta. Lainan maksua varten avataan tili kyseiseen pankkiin, joka myöntää lainan.

Asunnon vuosittaiset kustannukset Espanjassa

Kun Ei-residentti (ei rekisteröitynyt espanjassa) omistaa asunnon Espanjassa. Kuuluu hänen lisäksi maksaa ei-residentin veroa ja kiinteistövero (IBI) sekä yhtiövastiketta. Kiinteistövero (IBI) ja yhtiövastike kuuluvat myös residentteille.

Ei-residentin pitää maksaa vakituudesta asunnostaan asuntotuloveroa. Se maksetaan aina edellisestä vuodesta Espanjan veroviranomaisille.

Kiinteistövero (IBI) maksetaan vuosittain. Veron suuruus riippuu kaupungista, kaupungin osasta, jossa kiinteistö sijaitsee ja asunnon koosta.

Yhtiövastikkeella katetaan yhteisten alueiden hoito. Sen suuruus riippuu asunnon koosta ja asuntoyhtiön kuuluvista lisäkuluista, kuten esim. uimaltaan kunnossapito ja asuinalueen vieralueiden hoito.

Mikäli Espanjassa ostettua asuntoa vuokrataan, tulee asunnon omistajan hankkia turistasunnon lupa sekä maksaa vuokrausveroa.

Jos asukas asuu Espanjassa enemmän kuin 3 kuukautta, on hän velvollinen hankkimaan residenssin (Espanjan oleskeluluvan) ja samalla Espanjalaisen terveyskortin (SIP).

Asunnon myynti:

Mikäli haluat myydä Espanjassa omistamasi asunnon, menee myynnistä myyntivoittovero myyjän ollessa ulkomaalainen ei-residentti (ei rekisteröitynyt espanjaan).

Kun ulkomaalainen ei-residentti myy kiinteistön, tulee kaupantekotilaisuudessa ostajan pidättää myyjältä kauppahinnasta 3 % vakuusrahaa myyntivoittoa varten. Ostaja tai hänen edustajansa tulee maksaa tämä Espanjan veroviranomaisille.

Lisäksi uusista ja käytetyistä kiinteistöistä myyjän kuuluu maksaa maanarvonousuveroa ja myyntivoittovero (Plusvalia). Veron suuruus riippuu mm. asunnon sijainnista ja omistusvuosista.



**Mikäli kiinnostuit
asuntokaupasta Espanjassa,
ota yhteyttä ja tehdään
unelmista totta!**



Aki Rajahalme, LKV

044 503 7793

toimisto@arisannointi.fi

YHTEISTYÖSSÄ

www.holaespania.casa