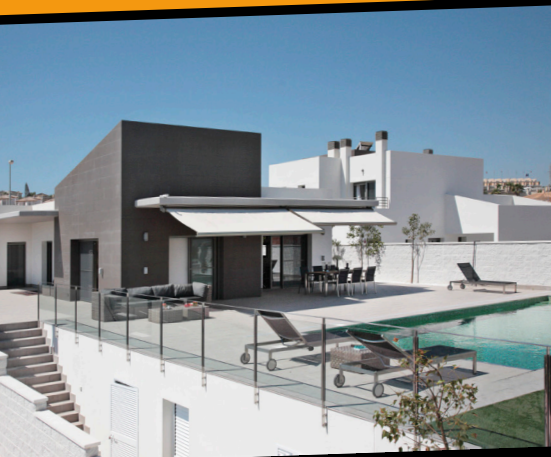


GUIDE TIL BOLIGKØB I SPANIEN

– Kom sikkert igennem købsprocessen

Af: Kaj Verner Bach Knudsen & Pia Danielsen



Indholdsfortegnelse:

Forord	side 4	Indretning af min spanske bolig	side 14
Hvorfor købe bolig på Costa Blanca omkring Torrevieja?.....	side 5	<ul style="list-style-type: none"> • Møblering • Airconditionanlæg • Vandrensningsanlæg • Elinstallationer • Hvidevare • Internet / TV • Haveanlæg • Renovering • Fragt til Spanien • Generelt 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sundt klima, varmt og solrigt • Hvide sandstrande • Golfbaner • Indkøbscenter • Gastronomi • Vinlandet • Ældgammel kultur 		Alt det der kommer fremadrettet ..	side 17
Fra interesse til køb	side 7	<ul style="list-style-type: none"> • Løbende omkostninger • Transport fra lufthavn • Offentlig transport • Taxi • Leje bil • Køb egen bil • Hospitaler og læger 	
<ul style="list-style-type: none"> • Fra drømmen fødes til i kan nyde jeres bolig i Spanien • Handelsomkostninger • Nybyg, gensalg eller andelsprojekt • Nybyg • Gensalg • Priserne • Andelsprojekt 		Rart at vide når du er blevet boligejer i Spanien	side 19
Finansiering af bolig i Spanien	side 10	<ul style="list-style-type: none"> • Testamente og arveskifte • Plus valia skat • Overførelse af bolig som gave • Salg af bolig • Omkostninger som sælger har i forbindelse med salg 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ønsker du at låne i Nykredit • Ønsker du at låne i Spansk bank 		Danske venners klub Torrevieja på Costa Blanca kysten.....	side 21
Hvordan og hvornår betales der?	side 11	<ul style="list-style-type: none"> • Nybygget bolig • Gensalgs boliger 	
Alt det juridiske i forbindelse med køb af bolig	side 12	<ul style="list-style-type: none"> • Specielle ting som er gældende ved nybyggede boliger • Skødeskrivning 	
Nødvendigt at vide inden skøde-Skrivningen	side 13	Hvorfor skal man vælge Torrevieja hvis man er handicappet?.....	side 22
<ul style="list-style-type: none"> • NIE-nummer • Åbning af spansk bankkonto • Husforsikring • Indkomstskat og kommuneskat • Skat som skal betales i Danmark 			

Forord:

Mit navn er Kaj Verner Bach Knudsen jeg er indehaver af det Spanske ejendomsmæglerfirma "Dk til Spanien".

Jeg har i mange år ønsket at skrive en bog om området samt det at købe bolig i Spanien. Af erfaring ved jeg at der går mange rundt i Danmark med drømmen om at købe bolig i Spanien. Men mange tager ikke næste skridt og gør alvor af det. Der er en del som er bange for processen, de føler sig usikre på mange faktorer og har hørt mange historier om hvor galt det kan gå. Med denne bog vil jeg forsøge at udrydde mange af de usikkerhedsfaktorer som jeg ved mange går rundt med og som blokerer for at de kan få drømmen opfyldt.

Kaj Verner Bach Knudsen Gennem de mange år som jeg har boet og arbejdet her i området, har jeg opnået et meget bredt kendskab til området og markedet. Jeg har lært at sortere i både bygmestre, kollegaer, samarbejdspartnere og lykkejægere.

Det er alle disse erfaringer som jeg personligt har gjort mig, som kan være til stor hjælp for dig som ønsker at realisere din drøm om en bolig i Spanien. Jeg kan lede dig trygt hele vejen gennem processen.

Jeg har valgt at koncentrere mig om et relativt lille område af Spanien, nemlig området i den sydlige del af Costa Blanca, grunden til det kan du finde ved at læse resten af denne bog. Jeg har ønsket at gøre mig til ekspert i dette forholdsvis lille område for at være sikker på at jeg har al den nødvendige ekspertise som der skal til for at lede dig sikkert fra, at din ide om bolig i Spanien fødes til du sidder i din drømmebolig i Spanien og nyder tilværelsen.

Jeg ønsker at du skal føle dig helt tryk og jeg kan love dig at du vil opleve det hele som en meget smertefri proces.

Jeg håber du vil nyde denne bog og den vil give dig så meget information at du vil begynde processen for at opfylde din drøm om køb af bolig i Spanien.

Hvis du efter at have læst bogen stadig føler dig usikker, vil jeg håbe du vil sende mig en mail på kv@dktilspanien.dk og fortælle hvad du føler du mangler for at blive helt afklaret. Det vil kunne hjælpe mig til at gøre bogen endnu mere oplysende og informativ for nye interesserede.

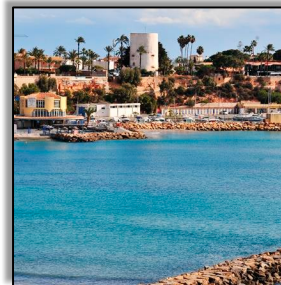
Jeg ser frem til at møde dig og din familie personligt.

Kaj Verner Bach Knudsen

Hvorfor købe bolig på Costa Blanca omkring Torrevieja?

Forfatter: Kaj Verner Bach Knudsen, indehaver af ejendomssalgsselskabet Dk til Spanien (Spansommer S.L.) i Torrevieja

Der er mange faktorer som gør lige netop dette område i Spanien så populært for mennesker fra andre dele af verden. Jeg vil beskrive nogle af dem. Den første og ret vigtige; leveomkostningerne i området er væsentlig lavere end i Danmark.

Sundt klima, varmt og solrigt:

Når vi Skandinaver skal vælge et sted at feriere, så har vi en tendens til at vælge et sted med sol og varme, når vi så får et sundt klima oven i hatten, ja så er valget ikke så svært.

I lige netop denne del af Spanien er vi begunstiget med 320 registrerede solskinsdage pr. år, vi er et af få områder i verden som har mikroklima og WHO har udpeget området som et af de 3 sundeste steder at bo i verden.

De mange og store saltsøer som findes her langs kysten, afgiver en stor mængde jod til luften og netop et højt indhold af jod i luften er meget sundt for os, det lagt sammen med den tørre og behagelige varme gør at det er meget sundt at opholde sig her. Mennesker med

reumatisme, luftvejsproblemer, nervesmerter eller gigt har stor glæde af at opholde sig her i området, de får en meget mere tålelig hverdag. Vi har aldrig frost eller sne.

Området er også forholdsvis fladt, hvilket gør det meget nemmere at bevæge sig rundt, selv om man ikke er så godt gående eller måske er kørestols bruger.

Hvide sandstrande:

Netop kilometer vis af hvide sandstrande har givet navn til området Costa Blanca = den hvide kyst. Fra nordenden af Torrevieja (La Mata) og nord på, helt til Alicante er det en lang sammenhængende sandstrand. Stranden ligner meget vestkysten i Danmark, brede strande med klitter og marehalm, her kan de fleste danskere føle sig hjemme, bortset fra temperaturen som unægtelig er noget højere her end i Danmark. Fra nordenden af Torrevieja og syd på helt til Mil Palmeras, er det den ene lagune strand efter den anden, alle i høj standard. Alle strandene i området har det blå flag og alle bliver de rensset hver nat i badesæsonen.

Golfbaner:

Vi har i området mange fantastisk smukke, forskellige artede og udfordrende golfbaner. En af de helt store fordele ved at spille golf her i området, er det faktum at man kan spille hele året rundt i et behageligt klima. Området er et sandt eldorado for golfspillere. Blot omkring Torrevieja er der 6 stk.

Las Colinas er blandt de 100 bedste i Europa og blev i 2017 valgt som den bedste golfbane i Spanien og i 2022 Europas ledende villa Ressort.

Inden for en radius af 30 km fra Torrevieja er der over 40 golfbaner.

Indkøbscenter:

Zenia Boulevard er med sine ca. 150 forskellig artede butikker, restauranter og cafeer blevet et trækplaster for hele området. Folk fra et stort geografisk område valfarter hertil. Mange får en hel dag til at gå i dette kæmpe center. Det er udformet som en lille by, med et centralt torv og gader fyldt med butikker. Der er butikker for enhver smag og pengepung. Når man bliver træt af at ose i de

forskellige butikker, kan man i ro og mag sætte sig på en af de mange cafeer og nyde en kop kaffe eller en kølig drik. Bliver man sulten er det heller ikke et problem, da der er mange forskellige restauranter, så mange at det kan være svært at vælge. Min egen favorit er en italiensk restaurant. Her betaler man en fast pris, herefter kan man sætte sig godt til rette i stolen, tjenerne kommer hele tiden rundt med mange forskellige pizzaer og pastaretter i små portionsskåle, nu kan du blot sige ja og nej til alt det de tilbyder dig, uanset hvor meget du spiser, er prisen den samme, ja selv drikkevarerne er med gratis refill. Her kan man roligt inviterer konen, børnene og alle børnebørn ud at spise.

Gastronomi:

I området findes et hav af restauranter, både til hverdagsmad og det finere, der er et stort udvalg og til enhver pengepung. Blot i Torrevieja findes der over 100 tapas restauranter. I april og november afholdes der tapas rute i Torrevieja og mange af byerne i området. De dage kan man gå fra den ene tapas restaurant til den næste og få serveret en tapasret samt et glas vin, øl eller sodavand for 3,50 €. Køkkener fra stort set hele verden er repræsenteret her i området. Prisniveauet spænder fra restauranter som serverer "Menu del Dia", dagens middag med 3 retter + drikkevarer fra en total pris på 8 € til fantastiske gourmet restauranter hvor et helt aftensarrangement koster omkring 120 € og så er der alt imellem. Da vi ikke har så langt til vinlandet, så er vi begunstiget med fantastisk vin til meget fornuftige priser.

Vinlandet:



Vi er begunstiget med at være omgivet af nogle fantastiske vindistrikter. Alicante, Yecla, Jumilla og Bullas er alle DO distrikter (Denominación de Origen). Monastrell druen er den dominerende her i området, denne sort trives fortræffeligt her langs kysten, men kan ikke gro inde i landet. Ifølge DO bestemmelserne må den ikke kunstvandes, det bevirker at stokken har dybe rødder så den kan klare sig uden vand. Der er de sidste 10 år kommet mange spændende og meget gode vine fra specielt DO Jumilla. Det er altid spændende at køre en tur ind i et af vindistrikterne, nyde naturen, besøge en vingård og få en guidet tur som altid ender med at vi skal smage på de spændende vine.

Ældgammel kultur:

Spaniens historie går meget langt tilbage og er meget spændende. Er du historisk interesseret er der et væld af historie at finde her i Spanien og i særdeleshed her i området. De gamle byer, Alicante, Murcia og Cartagena er alle et besøg værd og de rummer gamle bygninger og borge som går mange tusinde af år tilbage. Men det er naturligvis ikke kun byerne som rummer historie, overalt findes der spændende historie at dykke ned i. Romerne havde deres guld, sølv og jernminer her, maurerne lavede vandingsanlæg og satte landbrug i system.



Det Romerske Amfiteater i Cartagena

Fra interesse til køb:

Fra drømmen fødes til I kan nyde jeres bolig i Spanien.

Jeg vil give en gennemgang af processen som I skal igennem fra I begynder at interessere jer for at købe en bolig i Spanien og til I rent faktisk kan begynde at anvende boligen.

1. Definer jeres budget:

Det er vigtigt at vide hvor mange penge I kan anvende på boligen. Når I kalkulerer hvor mange penge I kan bruge, er der forskellige tillægs udgifter I skal tage ind i beregningen. Først og fremmest handelsomkostningerne (*Gå til side 9, læs afsnittet om "Handelsomkostninger"*)

Køber I nybyg skal I sætte penge af til møbler, både inde og ude, øvrige indretningsting, belysning i hele boligen både inde og ude, hvidevarer, airconditionanlæg, evt. haveanlæg, installation af internet og evt. TV-pakke.

Køber I gensalg skal I vurdere om der er noget i huset som skal renoveres, skal der males? Er der handlet møbler med som er brugbare eller skal de skiftes ud. Hvor gamle er hvidevarer, skal de skiftes? Airconditionanlæg skal de skiftes? Hvordan ser haven ud, skal der bruges penge på at få den opgraderet? Er der pool? Er den i orden eller skal den renoveres? Det er vigtigt at tage alle aspekter i betragtning.

Nybyg eller Gensalg? Ved I ikke om I skal vælge nybyg eller gensalg. (*Gå til side 9, læs afsnittet "Nybyg, gensalg eller andelsprojekt"*)

2. Skal I låne penge?



Når I har defineret jeres budget, ved I også hvor mange penge I skal bruge i alt. Har I selv alle pengene eller har I brug for at låne? Der er forskellige muligheder for at finansiere jeres bolig i Spanien (*Gå til side 10, læs afsnittet "Finansiering af bolig i Spanien"*) Jeg vil anbefale at I har helt styr på økonomien inden I går videre til næste punkt, kontakt evt. jeres bank for at få hjælp til afklaring af de økonomiske aspekter. Kontakt også gerne mig for en uforbindende snak om jeres ønsker og budget. Det er rigtigt ærgerligt hvis I bruger penge på at komme til Spanien og finde den bolig som I lige drømmer om og så ikke være klar til at købe fordi økonomien ikke er

klarlagt.

3. Aftale om besigtigelsestur:

Kontakt mig for at aftale et tidspunkt hvor det passer jer at komme til Spanien og besigtige boliger. Når I kontakter mig, vil jeg sammen med jer definere jeres ønsker til drømme boligen. Ud fra jeres oplysninger sammensætter jeg et udvalg af boliger som I skal se. Jeg kan også booke både flybilletter samt hotel til jer.

4. Besigtigelsesturen:

Jeg møder jer i lufthavnen og bringer jer til jeres hotel for at tjekke ind. Afhængig af tidspunktet på dagen, starter vi med at se de første boliger eller vi går ud og spiser sammen. Næste dag ser vi igen boliger. Jeg sætter tid af til både at vise jer områderne og til nødvendige pauser.

5. Boligen vælges:

Når boligen er valgt, skal der skrives en købskontrakt samt betales et reservationsgebyr. De fleste kontrakter har standardformat og få muligheder for ændringer, da den spanske lov fastlægger alt i forbindelse med købet. Kontrakten fastlægger køberens og sælgerens forpligtelser og

rettigheder, og er normalt gyldig til det offentlige skøde underskrives og nøglerne til boligen overrækkes. (Gå til side 11, læs afsnittet "Hvordan og hvornår betales der?")

6. Det juridiske:

Når købsaftalen er underskrevet, får I tilknyttet en jurist (Danilservice S.L.) som repræsenterer jer og sikre jeres interesser frem til det offentlige skøde underskrives. Danilservice tjekker alle papirer og beder sælger om alle relevante oplysninger som er nødvendig for at sikre at alt er i orden. (Gå til side 12, læs afsnittet "Alt det juridiske i forbindelse med køb af bolig") Danilservice vil også være behjælpelig med ansøgning om NIE-nummer og oprettelse af bankkonto, tegne forsikring på boligen osv. (Gå til side 13, læs afsnittet "Nødvendigt at vide inden skødeskrivningen")

7. Overtagelse:



Det I har ventet på siden beslutningen om køb blev truffet, er nu en realitet. Også i denne fase vil jeg være til rådighed og hjælpe jer så meget som I har brug for. Først og fremmest tager jeg med jer til Notaren, hvor skødet skal underskrives, restkøbsummen skal betales og nøglerne overdrages. Danilservice vil også ledsage jer til Notaren som jeres juridiske repræsentant (Gå til side 13, læs afsnittet "Skødeskrivning")

8. Boligen er jeres:

Sidste fase inden I kan begynde at nyde jeres drømmebolig er indretning (Gå til side 14, læs afsnittet "Indretning af min spanske bolig")

9. Fremadrettet hvad så?:

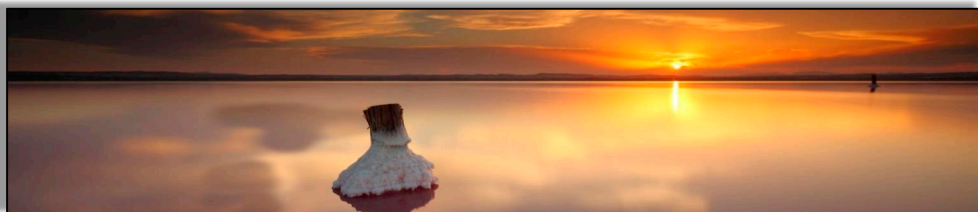
I kan nu nyde jeres drømmebolig i Spanien, men hvad skal I tænke på fremadrettet? (Gå til side 17, læs afsnittet "Alt det der kommer fremadrettet")

10. Rart at vide:

Med tiden kan der komme spørgsmål som presser sig på af forskellig karakter. Dog skal I vide at I altid kan kontakte mig eller Pia Danielsen for afklaring at stort set alle spørgsmål som I måtte sidde inde med. Vi har forsøgt at besvare nogle af de mest kendte spørgsmål og temaer som optager danskere som ejer en bolig i Spanien. (Gå til side 19, læs afsnittet "Rart at vide når du er blevet boligejer i Spanien")

11. Danske Venners Klub:

Uanset om I er flyttet til Spanien for at bo permanent eller I blot bruger jeres bolig som feriebolig, så har I måske en gang imellem brug for at møde andre danskere og enten udveksle erfaringer, søge gode råd eller I har måske brug for at dyrke en aktivitet sammen med andre som taler samme sprog som jer. Danske Venners Klub er en god mulighed for netop at få kontakt med andre danskere. (Gå til side 21, læs afsnittet "Danske Venners Klub Torrevieja på Costa Blanca")



Solnedgang over saltsøen ved Torrevieja

Handelsomkostninger:

Forfatter: Pia Danielsen (akademikøkonom), indehaver af Danilservice S.L. i Torrevieja

I skal som købere betale notarens honorar, tinglysning, honorar til Danilservice (I alt ca. 4.500 €) + 10% stempelafgift på gensalg og 10% IVA (moms) og 1,5% stempelafgift på nybyg til skattevæsenet i Valencia regionen.

Eksempel på beregning af alle udgifter forbundet med køb af bolig i Spanien:



Boligens købspris: 200.000 €

10% IVA (moms) ved nybyg eller 10% ITP (skat på overdragelse af formuegoder): 20.000 €

KUN VED NYBYG: 1,5% stempelafgift til staten: 3.000 € (Bemærk denne stempelafgift betales ikke på gensalgs boliger)

Øvrige handelsomkostninger ifølge ovenstående: 4.500 €

Total pris hvis I køber en nybygget bolig: 227.500,00 €

Total pris hvis I køber en gensalgsbolig: 224.500,00 €

Ekstra omkostninger hvis I skal have hypoteks lån i jeres bolig:

Hvis I skal optage et hypoteks lån i jeres bolig, kommer der ekstra omkostninger til dette, der skal underskrives et separat lånedokument, som der også betales notar honorar og tinglysning for + 1,5% stempelafgift på garantibeløbet (lånebeløbet plus mulige strafrenter og advokatomkostninger). Derudover skal der også betales en stiftelsesprovision til banken, som kan være 1,5 til 2% af lånebeløbet, alt efter aftale med banken.

Nybyg, gensalg eller andelsprojekt:

Forfatter: Kaj Verner Bach Knudsen, indehaver af ejendomssalgssfirmaet Dk til Spanien (Spansommer S.L.) i Torrevieja

Forklaring på de væsentligste forskelle på nybyg, gensalg og andelsprojekt.

Nybyg:

I lang tid er der bygget rigtigt meget nyt i området. Efter krisen i 2008 er der sket en stor ændring i byggekvalitet samt design. I dag bygges stort set alt i top moderne minimalistisk stil. Det betyder store vinduespartier med super godt lysindfald, forholdsvis store rum, gode og store terrasser, i de fleste tilfælde elektrisk gulvvarme på badeværelser, isolering i ydervægge og etageadskillelser, moderne køkkeninventar med softluk i både låger og skuffer, moderne sanitet på badeværelser og i de fleste tilfælde brus med termostatblandingsbatteri, flotte pool områder med krystalklart vand. Alt sammen noget vi skandinaver synes godt om. Kort sagt så er der sket et stort skred i den spanske byggestil til det bedre. I 2018 blev byggeoven igen opdateret og isolering i ydervægge blev opgraderet fra 5 cm til 10 cm og der kom også lov om at der skal laves akustisk isolering i etageadskillelser.

Gensalg:

Er boliger som har en eller flere tidligere ejere og boligerne har i de fleste tilfælde nogle år på bagen. Når vi snakker boliger som er fra før 2012, har de som regel ikke isolering i vægge og etageadskillelser, mange har forholdsvis små vinduer og mange har derfor ikke et særligt godt lysindfald. Er boligen over 15 år gammel er både køkkener, hvidevarer, airconditionlæg og badeværelser ved at være lidt trætte og trænger i mange tilfælde til renovering samt maling indvendigt. Møbel stilen har også forandret sig gennem årene, man skal derfor også se på om de møbler der som regel følger med i prisen er i en kvalitet og design som man synes om eller man ønsker at udskifte dem.

Priserne:

Da der begyndte at komme gang i byggeriet igen efter krisen, var priserne faldet drastisk. Det betød i lang tid at det var væsentligt billigere at købe nybyg i forhold til gensalg. De seneste år er gensalgsboliger dog faldet stille og roligt. Man må sige at i dag er de fleste gensalgsboliger i acceptable priser. Dog skal man huske at tage i betragtning at gensalgsboliger i mange tilfælde skal renoveres før de er i samme standard som de nybyggede og det er vigtigt at huske på når man sammenligner priserne.

Der er en mindre forskel i handelsomkostninger på nybyg og gensalg.

På nybyg tillægges den udbudte pris 10% IVA (moms) + en stempelafgift på ca. 1,5%

På gensalg tillægges købsprisen 10% ITP (skat på overdragelse af formuegoder)

Både ved køb af gensalgsboliger og nybyggede boliger tillægges prisen også øvrige handelsomkostninger (*Gå til side 9, læs afsnittet om "Handelsomkostninger"*)

Delebolig koncept (tidligere benævnt andelsprojekter):

Deleboligprojekter er en aktivitet som jeg har stor succes med og kan ikke sammenlignes med andelsboligprojekter i Danmark.

Konceptet:

Jeg tager en bolig og deler den op i 2 til max 6 andele. Hver andel får så brugsret over deres ejerandel. Det vil sige fra min. 8 uger pr. år ved 6 andele til 6 mdr. ved 2 andele.

Eksempel:

6 familier køber 1 andel hver, boligen koster f.eks. 1,8 mill. kr. inkl. handelsomkostninger, møbler og indretning og har en driftsudgift hvert år på 24.000 kr. til alt undtagen vand og el. Har I købt 1 andel og dermed brugsret til 8 uger hvert år, vil jeres købspris derfor nu kun blive 300.000 kr. og jeres løbende driftsudgifter kun 4.000 kr. pr. år. Men det er stadig en bolig til en værdi af 1,8 mill. kr. I har råderet over. Med dette koncept har mange flere råd til en bolig i Spanien og uanset hvad, så er I altid 6 familier til at betale udgifterne. Er I interesserede i et delebolig projekt, så kontakt mig for en uforbindende snak.

Finansiering af bolig i Spanien

Mange kunder spørger om mulighederne for at finansiere køb af en Spansk bolig i enten en dansk bank eller en spansk. Jeg skal forsøge at klarlægge dette så godt som muligt.

Det er muligt at gøre begge dele, dog er der nogen forskel på mulighederne i de 2 lande.

Ønsker I at låne i Nykredit er der følgende betingelser:

Da Nykredit arbejder på det spanske marked, så kan det lade sig gøre at finansierer gennem dem. Dog er der specielle forhold som gør sig gældende for belåning i Spanien. Betingelserne er følgende: Nykredit tilbyder lån til boliger i Spaniens byzoner langs middelhavskysten, op til 15 km ind i landet samt på Mallorca.

De har repræsentationskontorer i Palma og Marbella og har et omfattende kendskab til det spanske boligmarked.

Nykredit International tilbyder obligationslån i euro, der afvikles som annuiteter, med mulighed for op til 10 års indledende afdragsfrihed og med løbetid på op til 30 år.

Lånet er baseret på de obligationer, der omsættes på Københavns Fondsbørs, og som kendes fra realkreditlån i Danmark.



Der er følgende omkostninger forbundet med at optage et realkreditlån til jeres bolig i udlandet:

Løbende bidrag

Kurtage

Stiftelsesprovision

Vurderingsgebyr

Registreringsomkostninger til notar og tinglysning

Ved køb af ny bolig kan I låne op til 70%** af ejendomsværdien*. Kunder som vælger at placere en større del af deres engagement i Nykredit kan få op til 80%** (Har I brug for at lave friværdibelåning eller at omlægge jeres nuværende lån, kan I dog kun låne op til 60%** af ejendomsværdien) I skal som minimum låne 100.000 EUR, hvilket betyder at den bolig som I køber, skal have en købspris på minimum ca. 145.000 EUR. Som det sidste, men måske også det vigtigste, så skal I kunne kreditgodkendes af Nykredit. En af fordelene ved at låne i Nykredit er naturligvis at de alle taler dansk, hvilket letter forståelsen.

Ønsker I at låne i Spansk bank er der følgende betingelser:

Ved køb af ny bolig kan I låne op til 60%** af ejendomsværdien*, dog kan man i nogle banker forhandle betingelserne sådan at det gælder ejendomsværdien* inklusive omkostninger. Renten er som regel flydende, så den tilpasses efter Euribor + den sats som banken vil tjene. Desuden har man en speciel regel i Spanien, man skal have betalt sit lån tilbage inden man fylder 75 år, så hvis I er 60 år når I optager lånet, kan de kun give jer en løbetid på 15 år. Spanske banker har ikke et minimums låne beløb, men omkostningerne ved optagelsen af lånet er de samme som hos Nykredit og positiv kreditgodkendelse er også stort set det samme som hos Nykredit.



*Ejendomsværdien er boligens pris inden tillæg af 10% IVA (Moms) for nybyggede boliger eller 10% ITP (skat på overdragelse af formuegoder) for gensalgsboliger.

**% satsen som du kan få i lån baseres altid på den værdi som er lavest, enten den vurdering som bliver foretaget af et officielt spansk vurderingsinstitut, eller den faktiske pris som du betaler for boligen.

Jeg anbefaler altid at I tager den bank som I arbejder med i Danmark med på råd og diskuterer mulighederne igennem med dem. Jeg oplever dog en gang imellem at danske banker ikke har kendskab til finansiering i Spanien. Du er altid velkommen til at kontakte mig eller lade din bank-rådgiver kontakte mig for afklaring af diverse spørgsmål vedrørende finansiering.

Hvordan og hvornår betales der?

Igen er der forskel på om I køber en nybygget bolig af bygmesteren eller I køber en gensalgsbolig.

Nybygget bolig:

Der er mange forskellige bygmestre og næsten lige så mange forskellige måder de ønsker at blive betalt på.

Betalingerne er normalt delt op i 3 eller flere delbetalinger.

Først og fremmest betales der et **reservationsgebyr**. Når det er betalt, så er boligen reserveret til jer og kan ikke sælges til andre. Beløbet der betales er forskellig fra bygmester til bygmester. Minimum



5.000,00 € og op til 10.000,00 € + IVA 10% (moms). Reservationsgebyret betales i det øjeblik I har udset jer den bolig I ønsker og I har besluttet at købe. Reservationsgebyret kan ikke betales tilbage og vil være tabt hvis I ikke ønsker at gennemføre handlen. Det er derfor ikke tilrådeligt at indbetale reservationsgebyret hvis I ikke er helt sikker omkring jeres køb.

I købskontrakten beskrives hvordan I betaler restbeløbet. Igen forskelligt fra bygmester til bygmester. Under alle omstændigheder skal der betales et beløb igen 30 dage efter at reservationsgebyret er betalt. Denne betaling kan være meget forskellig fra bygmester til bygmester.

Nogle bygmestre beder om 40 % af totalprisen og resten den dag der skrives skøde. Andre bygmestre beder om 20 %, 30 dage senere igen 20% og resten den dag der skrives skøde. Der er endnu flere forskellige måder bygmestrene beder om betaling på, men for ikke at gøre det totalt uoverskueligt, så kan jeg oplyse, som hovedregel, så skal ca. 50% af boligens pris betales inden for ca. 3 måneder efter reservationsgebyret er betalt og restsummen betales i forbindelse med underskrift af skødet og udlevering af nøglerne. Det er naturligvis vigtigt at vide at det er lovpligtigt at bygmesteren stiller bankgaranti på de indbetalte beløb og Danilservice beder altid bygmesteren om dette og kontrollerer at han også gør det.

Gensalgs boliger:

Det er straks nemmere når vi taler om køb af en gensalgsbolig. Der betales et reservationsgebyr på mellem 3.000,00 € og op til 10.000,00 €, derefter betales restsummen normalt ved skødeskrivningen. Dog har sælger ret til at bede om yderligere 10% af købsprisen hvis der går mere end 30 dage fra betaling af reservationsgebyret til skødet skrives og nøglerne overleveres. Normalt går der maksimalt 3 måneder fra reservationsgebyret betales til skødet underskrives og i de fleste tilfælde går der ikke over 45 dage. **BEMÆRK:** Køber og sælger kan vælge at forhandle de betingelser som der passer dem hver især bedst. Der foreligger ikke noget lovmæssigt krav om at det skal ske på en bestemt måde.

Alt det juridiske i forbindelse med køb af bolig

Forfatter: Pia Danielsen (akademikøkonom), indehaver af Danilservice S.L. i Torrevieja

Når I har underskrevet en købekontrakt på en bolig og betalt et depositum på mellem 3.000 euros og op til 10% af købsprisen, kan jeg som jeres juridiske rådgiver begynde at kontrollere, at der ikke findes gæld og hæftelser på boligen ved at ansøge om et udskrift (Nota simple) fra Tinglysningkontoret (Landregisteret).



I Tinglysningregisteret er alle oplysninger omkring alle boliger registreret. Når jeg modtager en udskrift derfra, vil jeg kunne se hele boligens historik. I dette register bliver al gæld på boligen registreret, er der påkrav fra offentlige myndigheder vil det også være registreret her ligesom enhver form for pant i boligen og servitutter vil fremgå. Hvis sælger i sin tid købte med hypoteks lån, skal banken, der gav lånet, underskrive en annullering af lånet samtidig med at skødet på købet underskrives hos notaren, så

lånet bliver slettet på Tinglysningkontoret.

Jeg kontrollerer også, at der ikke findes ubetalte regninger på vand, elektricitet, kommuneskat og grundejerforening, så I ikke overtager sælgers gæld, og efter skødeskrivningen tager jeg mig af at

ændre navn på alle regningerne og sørger for, at de automatisk bliver trukket hver måned fra jeres egen bankkonto.

Det er sælgers pligt at anskaffe energiattest og indflytningstilladelse til skødeskrivningen, og de må ikke være mere end 10 år gamle, ellers vil jeg anmode om at der udstedes nye.

Specielle ting som er gældende ved nybyggede boliger købt af bygmesteren.

Hvis I køber en nybygget bolig direkte af bygmesteren, kontrollerer jeg, at de nødvendige papirer er på plads til skødeskrivningen, såsom 10 års byggegaranti på fundament og struktur, indflytnings tilladelse, samt at boligen er tinglyst som færdigbygget.

Når I betaler del betalingerne til bygmesteren, er det vigtigt, at der ansøges om bankgarantier på betalingerne, så I er sikret, ifald bygmesteren skulle gå konkurs inden byggeriet står klart, det vil jeg også sørge for.

Skødeskrivning:



I skal enten selv være til stede hos notaren til skødeskrivningen sammen med sælger, eller I kan give fuldmagt til Danilservice som så kan underskrive skødet på jeres vegne. Fuldmagten skal enten være underskrevet hos en notari i Spanien, eller I kan underskrive en spansk fuldmagt på et dommerkontor i Danmark og få fuldmagten stemplet af Udenrigsministeriet i København med "la Apostilla de la Haya". Ønsker I at underskrive det i Danmark kan jeg sende jer en fuldmagt på spansk med en Dansk oversættelse, som I kan underskrive på et Dommerkontor.

Ved skødeskrivningen hos notaren betales den udestående købesum til sælger, og I modtager nøglerne til boligen. Jeg sørger efterfølgende for at indbetale stempelafgiften til skattevæsenet på jeres vegne.

Nødvendigt at vide inden skødeskrivningen:

NIE-nummer:

I skal have et NIE-nummer, det er et skatteidentifikationsnummer for udlændinge, og det fås enten på den spanske ambassade i København, hvor I personligt skal møde op eller hos visse udvalgte politistationer i området her (Spanien). For at kunne ansøge om et NIE-nummer hos politiet i Spanien skal I have en aftale og medbringe jeres pas, to pasfotos, et ansøgningsskema og have betalt et gebyr i banken. Hvis I har givet fuldmagt til Danilservice, omfatter fuldmagten normalt også, at vi kan ansøge om NIE nummeret på jeres vegne. Har I ikke givet fuldmagt til Danilservice er vi naturligvis stadig behjælpelige med at få det.

NIE-nummeret skal registreres hos det spanske skattevæsen og anvendes, når der skal indbetales skatter, det være sig stempelafgiften i forbindelse med huskøb eller de årlige skatter på boligen.

Åbning af spansk bankkonto:

Det er ikke længere nødvendigt at åbne en bankkonto i en spansk bank, man kan i dag betale de løbende udgifter og skatter fra en dansk konto. Dog åbner vi tit en Spansk konto i forbindelse med handlen, som så lukkes igen efter handlen. De fleste banker kræver, at I åbner kontoen personligt med jeres pas og NIE-nummer, og de skal have tilsendt kopi af lønsedler og selvangivelse fra Danmark. Danilservice kan være behjælpelig med at få åbnet jeres spanske bankkonto.

Husforsikring:

Det anbefales at tegne en husforsikring på boligen og forsikre både bygningen og indbo/løsøre mod brand, vandskade og indbrud. En husforsikring koster fra 150 € pr. år alt efter størrelsen på boligen og værdien af indboet.

Indkomstskat og kommuneskat:

Som udenlandsk husejer skal I betale to skatter om året, en såkaldt "indkomst" skat til det spanske skattevæsen på lejeværdien af boligen (også selvom I ikke lejer boligen ud), og kommuneskat. Normalt underskriver man en skattekontrakt med os (Danilservice), så tager vi os af at udfylde selvangivelsen og betale indkomstskatten til det spanske skattevæsen. Der skal udfyldes en selvangivelse for hver husejer på hver bolig, garage osv., som man ejer, så hvis man er et par, der ejer en bolig og en garage, skal der udfyldes 4 selvangivelser. Kommuneskatten kan tilmeldes til automatisk betaling fra jeres danske eller spanske bankkonto, så kommunen hvert år trækker skatten automatisk.

Både indkomstskatten og kommuneskatten er baseret på den værdi, som kommunen har fastsat for boligen, "el valor catastral". Denne værdi findes på kvitteringen for kommuneskatten og har ikke noget med prisen på boligen at gøre. Der kan være, og der er stor forskel på hvor meget der betales i de enkelte kommuner.

Skat som skal betales i Danmark:

Skal jeres bolig i Spanien bruges som feriebolig eller flytter I permanent til Spanien? Hvis I stadig har jeres skattepligt i Danmark, skal I være opmærksom på at I skal betale ejendomsskat i Danmark af jeres spanske bolig. Der sker ikke nogen automatisk indberetning til det danske skattevæsen om at I har købt bolig i Spanien, så I er pligtig til selv at oplyse det. Dog skal I være opmærksom på at I både kan trække den skat I betaler i Spanien fra i den danske del samt at der er en speciel beregningsmetode på ejendomsskat på boliger i Spanien. Jeg vil derfor anbefale at I tager kontakt til det danske skattevæsen for at få en vejledning i hvor meget I skal opgive på jeres selvangivelse i Danmark.

Indretning af jeres spanske bolig:

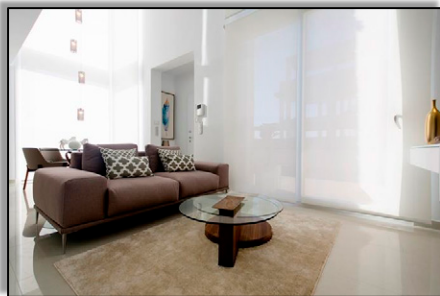
Forfatter: Kaj Verner Bach Knudsen, indehaver af ejendomssalgssfirmaet Dk til Spanien (Spansommer S.L.) i Torrevieja

Indretning af jeres nyerhvervede bolig kan virke som en stor opgave, men tænk ikke over det, vi er her for at hjælpe jer nemt og sikkert igennem denne fase.

Møblering:

I området findes der både en Dansk møbelforretning (Danish Design), IKEA, JYSK samt naturligvis flere spanske møbelforretninger. Specielt den danske møbelforretning er god til at rådgive omkring valg af møbler og senge som passer til jeres spanske bolig. Der er naturligvis også den mulighed at I kan købe jeres møbler i Danmark og få dem fragtet her til Spanien. Vælger I den løsning, kan jeg anbefale en møbelforretning i Danmark som er god til at rådgive omkring møbel køb til spanske boliger og som også er god til at arrangere fragt til Spanien for meget fornuftige priser.

Da de fleste boliger i Spanien ikke har voldsomt store rum, er det vigtigt at vælge en forholdsvis let møblering så hele stuen ikke bliver overfyldt. Jeg vil



også anbefale at I vælger at købe danske boksmadrasser da spanske senge ikke er i en speciel god kvalitet og deres standardmål kun er 190 cm lange, i Danmark er vi vant til 200 cm lange senge. Når vi snakker udendørs møbler til have og terrasser, så er det vigtigt at vælge en kvalitet som kan klare varmen og den direkte sol. Havemøbler er underligt nok meget dyre i Spanien og det kan være en fordel at købe dem i Danmark og få dem sendt herved. Men husk når I køber at fortælle at de skal stå i direkte sol i Spanien, så det er nødvendigt at de er UV behandlet. Udendørs grill er også meget dyre i Spanien, så det kan normalt også betale sig at købe i Danmark og få fragtet herved.

Airconditionanlæg:

Airconditionanlæg bruges både som afkøling i de varme sommer måneder og som varmekilde i de koldere vinternætter. Jeg vil anbefale at man køber en god kvalitet, da de både er mere effektive og heller ikke bruger så meget strøm som de billige. Jeg kan anbefale en installatør som har gode priser og som yder en god service.

Vandrensningsanlæg:

Generelt kan I ikke drikke vandet fra vandhanen her i området. Mange køber derfor vand på plastikdunke, men det er både uhensigtsmæssigt og besværligt og det giver en voldsom miljøbelastning. På grund af at vandledningerne fra vandværket ikke er gravet særligt dybt ned her i området, så bliver vandet påvirket af varmen og det betyder en voldsom bakterieudvikling i

vandforsyningen. Fra vandværkets side kommer man klor i vandet for at dræbe bakterierne. Det er naturligvis fint at de gør det, men det er ikke sundt at drikke klorvand og selv om der er klor i vandet kan man ikke garantere at det er bakteriefrit. Der findes et utal af forskellige vandrensningsanlæg på markedet fra stort set ingen penge til ret dyre anlæg. Det I drikker, skal I være 100% sikker på er rensset ordentligt så I ikke bliver syg af at drikke vandet. Jeg har brugt lang tid for at finde et vandrensningsanlæg som kan opfylde betingelserne for at rense vandet, så det er sikkert at drikke og som jeg kan og tør anbefale. Jeg vil derfor anbefale jer at installerer et e-spring anlæg. Det er ikke et billigt anlæg men det renser vandet så I med sindsro kan drikke det. Det er bygget op over 2 forskellige rensningsmetoder som begge er meget effektive. Det består af et kulblokfilter som renser alle urenheder, cyster samt klor ud af vandet og et UV belysningsystem som dræber alle bakterier, vira og pesticider. Anlægget lader derimod de gode mineraler blive i vandet, så vandet ikke ender som dødt vand. ydermere har det et elektronisk overvågningssystem indbygget, som vil fortælle hvis anlægget ikke renser effektivt og hvornår filteret skal skiftes. NSF som er en uvildig testorganisation der bl.a. tester vandrensningsanlæg og giver dem godkendelses numre efter hvad de renser ud af vandet, har givet dette anlæg de bedste godkendelser og oplyser at anlægget renser vandet 99,99 %, hvilket ikke kan opnås med noget andet anlæg på markedet.

**Elinstallationer:**

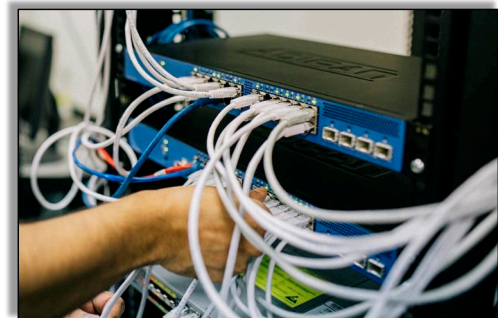
Der kan naturligvis være flere ting, men primært belysning. Der er flere store forretninger som sælger alle former for lamper både til indendørs brug og til udendørs brug. Kan I ikke selv monterer lamperne kan jeg anbefale en dygtig elektriker som kan ordne det for jer for en meget fornuftig pris.

Hvidevarer:

Der er mange forretninger som sælger hvidevarer og det kan godt virke lidt forvirrende med alle de ukendte mærker og de mange udbydere, men tag det helt roligt. Jeg har gode kontakter til leverandører som både kan levere og installerer til fornuftige priser og da jeg kender alle de forskellige mærker, kan jeg rådgive med hensyn til kvalitet. Priserne på hvidevarer er omtrent de samme som i Danmark.

Internet / TV:

Der er mange udbydere af internet på det spanske marked og der er stor forskel på hvilke hastigheder og dækning de forskellige har. I dag er der stort set fiber forbindelser på hele markedet.



Fiber forbindelse er naturligvis både det bedste, hurtigste og mest stabile, dog er der stadig områder hvor fiber ikke er muligt endnu. Der får man i stedet internet gennem parabol og hastighederne er normalt mellem 3 og 8 MBIT. Afhængig af i hvilket område I køber kan jeg rådgive jer til at vælge den bedste udbyder og den hastighed som passer jer bedst. Med hensyn til TV, så er der i dag mange muligheder for at få de kanaler som I ønsker jer. Der er flere

som tilbyder skandinaviske TV pakker med mange danske kanaler. Jeg kan også her rådgive jer til den løsning som passer jer bedst. Har I en TV pakke fra en dansk udbyder i Danmark kan I streame her.

Haveanlæg:

Jeg oplever mange kunder som ikke ønsker det store haveanlæg med mange planter, men derimod store dele af have området udlagt med fliser så området kan anvendes som terrasse og er nemt at vedligeholde. Græsplæne som vi jo er meget vant til i Danmark, er her i Spanien næsten umuligt at holde pæn og grøn. Uanset om I ønsker det ene eller det andet har jeg havefolk som jeg kan anbefale jer at bruge.

Renovering:

Har I købt en bolig som skal renoveres eller der blot skal laves nogle bygningsmæssige ændringer, så har jeg kontakter til håndværkere som udfører dansk kvalitet til spanske priser. Markedet er meget broget og der er mange håndværkere som tilbyder sig til at udføre arbejde for jer, men pas på, der er mange som ikke udfører en ordentlig kvalitet og mange gange ender det, som ser meget billigt ud, med at blive voldsomt meget dyrere fordi man skal have det meste lavet om igen på grund af dårligt udført byggekvalitet.

Fragt til Spanien:

Der er flere danske firmaer som fragter gods til Spanien. Der er dog forskel på, om I skal have møbler og indretnings ting til en hel bolig herved, eller I blot skal have et par flyttekasser og et sæt golfudstyr eller måske et par cykler herved. De forskellige fragtfirmaer er gode til hver deres specialer, jeg kan oplyse jer flere muligheder I kan anvende afhængigt af hvad I skal have fragtet, så spørg blot.

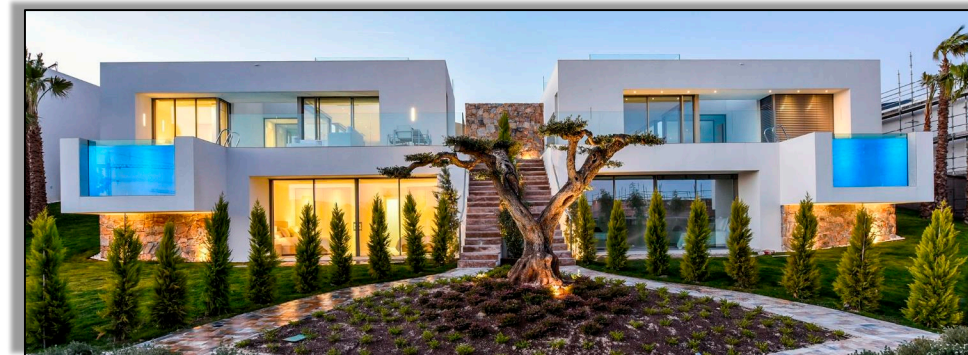
Generelt:

Når det gælder indretning af jeres bolig og alt det som hører til, så er jeg her for at hjælpe jer med alt som vedrører det, så uanset hvad I mangler eller har brug for til indretningen, så skal I ikke bruge en masse tid på at forsøge på egen hånd hvis I er i tvivl om hvordan I skal få det udført eller hvor I skal købe det. Sig til, jeg har en løsning på alt og har bygget et meget stort kendskab op gennem årene til de forskellige leverandører i området, så jeg kan guide jer uden om lykkejægerne og plattenslagerne.

Alt det der kommer fremadrettet:

Nu er I kommet til vejs ende, I har købt og fået indrettet jeres drømmebolig, så nu er alt klart til at I kan nyde tilværelsen i Spanien.

Jeg får hele tiden spørgsmål om mange forskellige ting som kunderne har brug for information om. Jeg har forsøgt at beskrive så mange som muligt af dem her.

**Løbende omkostninger:**

Det koster naturligvis noget at eje en bolig i Spanien, men de faste udgifter er væsentlig lavere end i Danmark.

Jeg vil gennemgå de mest almindelige udgifter (*En del af udgifterne er allerede gennemgået under "Nødvendigt at vide inden skødeskrivningen" på side 13*)

- Betaling til fællesforening. Stort set alle boliger hører under en fællesforening som står for alle faciliteter inden for boligområdet, så som fælles belysning, vedligeholdelse af fælles svømmebassin, vedligeholdelse af fællesområder herunder fælles haveanlæg osv. Det er meget forskelligt hvor meget der skal betales til fællesforeningen, det afhænger af hvor mange husstande der er tilknyttet fællesforeningen samt hvor mange fællesfaciliteter der er i fællesområdet. Normalt vil det koste mellem 250 € op til ca. 1.000 € pr. år. I nogle få projekter betales der over 1.000 € pr. år.
- Vand og elforbrug betales efter måler. Det er meget svært at sætte et beløb på vand og elforbrug da det jo afhænger utroligt meget af hvor meget boligen bruges samt hvilke tidspunkter på året boligen bruges mest. Det største elforbrug man har, er normalt i sommer- og vinterperioden, da man der dels har brug for at nedkøle eller opvarme boligen. Har man en villa med egen svømmebassin bruger den naturligvis også både vand og strøm hele året.
- Gasforbrug, nogle få boliger har gasvandvarmer og gaskomfur/ovn. Der betales forbrug efter måler og derfor også meget svært at skønne et forbrug.

- Internet og TV-pakke. Da der er så mange forskellige udbydere og så mange forskellige satser og måder man kan have internet og TV pakker på er det meget svært at sætte en pris på det, men som regel vil det ligge mellem 18 € op til 40 € pr. måned.
- Nogle vælger at installere alarmanlæg i boligen. Har I valgt det, så koster det et servicegebyr hver måned som koster fra ca. 30 € til 50 € pr. måned og dækker både servicering af anlægget, opkobling til bemandet vagtcentral og ud kørende vagtmand hvis der går en alarm.

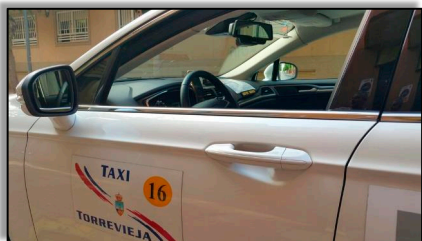
Transport fra lufthavn til jeres bolig samt transport i almindelighed:

Der er forskellige muligheder:

Offentlig transport:

Kan være ret besværlig. Fra lufthavnen kører der jævnlige busser til Torrevieja bymidte. Bor man ikke tæt på den skal man videre derfra, det kan lade sig gøre med bus, med det kan være noget besværlig. I det daglige hvis man gerne vil lidt rundt, så skal man have meget tålmodighed, busserne kører ikke altid efter planen, så man kan bruge meget tid på at vente.

Taxi:



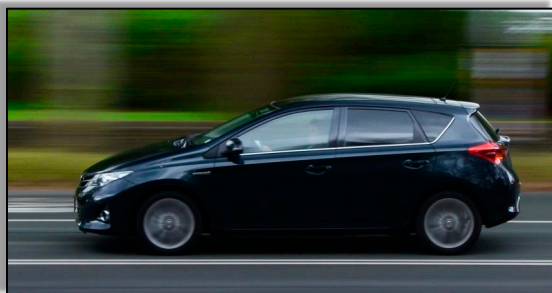
Er en god mulighed hvis I kun ønsker transport fra lufthavn til jeres bolig og ikke har brug for biltransport under jeres ophold i boligen. Det er ikke så dyrt at køre Taxi i Spanien, men skal man anvende Taxi til mange transporter bliver det dyrt i længden. Juan har sit eget Taxi firma og taler dansk, han er glad for danskere og giver lidt billigere priser end de øvrige. Juan har telefonnummer: +34 647 551 723 han kan også kontaktes på mail: taxijuan69@hotmail.com

Leje bil:

Det er billigt at leje bil i Spanien, det er normalt med fri kilometer. Der findes en hel del forskellige udlejningsfirmaer i Alicante lufthavn, så det er ret bekvemt, I får bilen udleveret direkte i lufthavnen og afleverer den samme sted. Dog skal man være opmærksom på at alle udlejningsfirmaer gør hvad de kan for at sælge tillægsforsikring på bilerne. De fleste har ikke behov for disse forsikringer, men man skal være standhaftig for at undgå at købe tillægsforsikring. Har I lejet en bil har I mere bevægelsesfrihed.

Køb egen bil:

Lidt det samme som at leje en bil, det giver mere bevægelsesfrihed. Det er ikke specielt dyrt at købe og eje en bil i Spanien. Der findes et hav af firmaer som tilbyder langtidsparkering i eller ved lufthavnen. Normalt tegner I et



årsabonnement. Priserne går fra ca. 275,00 € pr. år og op, afhængig af den service I ønsker tilknyttet parkeringen. I kører til parkeringsfirmaet og afleverer jeres bil, når I skal hjem fra jeres ferie, de kører jer i lufthavnen. Når I kommer tilbage til Spanien, har I på forhånd enten ringet til dem eller sendt en mail. De henter jer i lufthavnen og kører jer til jeres bil. De services som normalt kan

tilkøbes i abonnementet, er f.eks. bilen parkeres indendørs, den er ny vasket når I afhenter den. Skal den til syn kan de klare det medens I er i Danmark.

Rent økonomisk kan det sikkert ikke betale sig at eje sin egen bil. Lejer I en bil så henter I den nyvasket og ren, uanset hvor beskidt I afleverer den, så får I igen en ren bil næste gang I lejer, I skal ikke tænke på vedligeholdelse og syn. Grunden til at så mange alligevel køber deres egen bil, er den at I ikke skal stå i kø når I ankommer til lufthavnen for at hente jeres lejebil, I skal ikke diskutere om I ønsker tillægsforsikring eller ej.

Hospitaler og Læger:

Jeg bliver tit spurgt; "Hvad gør jeg hvis jeg bliver syg under mit ophold i Spanien?"

Jeg kan naturligvis ikke sige; "det er ikke et problem", da det naturligvis aldrig er sjovt at blive syg hverken til daglig eller når I er på ferie.

Men heldigvis så har vi både gode hospitaler og gode læger i området. Vi har kommunehospitalet i Torrevieja og så har vi også et privat hospital af høj standard. I kan med jeres blå sygesikringsbevis tage ind på hvilket af dem I ønsker. De som har prøvet det har alle fortalt mig at det var en særdeles god oplevelse, alle har følt sig i trygge hænder. Så I skal ikke gå rundt med en frygt for at de ikke kan behandle jer ordentligt hvis uheldet er ude, de er særdeles kompetente specielt på privathospitalet. Er uheldet ude skal I henvende jer på skadestuen på et af hospitalerne.

Rart at vide når I er blevet boligejer i Spanien:

Forfatter: Pia Danielsen (akademikøkonom), indehaver af Danilservice S.L. i Torrevieja

Testamente og arveskifte:

Danilservice kan hjælpe jer med at udarbejde et spansk testamente med en dansk oversættelse. Testamentet er et simpelt standardtestamente, som omfatter alt hvad I ejer i Spanien, det være sig bolig, bil og bankkonto uden at det er specificeret, så I kan købe og sælge bolig, uden at det bliver nødvendigt at ændre testamentet. I skal kun underskrive et nyt testamente, hvis I ændrer på arvingerne for eksempel i forbindelse med en skilsmisse.



Det spanske testamente skal rette sig efter dansk lov, så I kan ikke gøre jeres tvangsarvinger arveløse, men I kan derimod sørge for, at de kun får deres tvangsarv ved at bestemme det i testamentet.

Når I har et spansk testamente, bliver et eventuelt arveskifte lettere for jeres arvinger at gennemføre, fordi der kun behøves en dødsattest fra det land, hvor man er død, dødsattesten skal stemples af udenrigsministeriet i det pågældende land med "la Apostilla de la Haya" og oversættes til spansk. Hvis I ikke har underskrevet et spansk testamente, skal jeres

arvinger have skifteattesten fra Danmark stemplet med "la Apostilla de la Haya" og oversat til spansk. Det kan være en lang og træg proces hvis der ikke foreligger et spansk testamente.

Når en person dør, har arvingerne 6 måneder til at underskrive skødet på arveskiftet og præsentere arveskatten hos det spanske skattevæsen. Arveskiftet retter sig efter dansk lov, hvis man er bosat i Danmark. Er man bosat i Spanien, kan man også vælge, at arveskiftet skal rette sig efter dansk arvelov ved at præcisere det i det spanske testamente.

På nuværende tidspunkt har børn og ægtefæller et fradrag på 100.000 € i Valencia regionen (**Bemærk:** der kan være stor forskel fra region til region), og derefter skal der betales arveskat efter en progressiv skatteskala. Der skal ved skødeskrivningen også betales notar honorar, tinglysning, advokat honorar og plus valia skat til kommunen.

Plus valia skat:

Plus valia er en skat på værdistigningen på grunden, der betales hver gang en bolig, skifter hænder enten ved salg, arv eller i form af gave. Ved salg betales Plus valia skatten af sælger.

Overførelse af bolig som gave:

I har mulighed for at give jeres bolig videre til jeres børn som gave. Hvert barn har et fradrag på 100.000 € i gaveskatten fra hver forælder, og derefter betales samme skat som ved arv efter en progressiv skatteskala (er gældende i Valencia regionen, satsen varierer meget fra region til region). Der skal skrives nyt skøde i jeres børns navne, så der skal betales notar honorar, tinglysning, advokat honorar og plus valia skat til kommunen.

Eksempel: Har I 2 børn kan hver forælder give hvert barn 100.000 €. Hvis børnene får ½ delen af huset hver, får de i princippet 400.000 € til sammen (Gælder i Valencia regionen).

I skal betale kapitalvindingskat på forskellen i prisen på boligen fra da I købte, til I giver boligen som gave til jeres børn, lige nu er skatten 19% på "gevinsten", men man kan lægge omkostningerne i forbindelse med købet til købsprisen for på den måde at formindske kapitalvindingskatten.

Salg af bolig:

Når I sælger jeres spanske bolig, skal I som før nævnt sørge for, at I har gyldig energiattest og indflytningstilladelse, som I kan give videre til den nye køber (begge er gyldig i 10 år). Hvis de er ældre end 10 år, kan en arkitekt sørge for at få en ny attest og tilladelse udstedt mod betaling. Udover arkitektens honorar skal der betales et gebyr til kommunen for indflytningstilladelsen, som varierer alt efter hvilken kommune, man tilhører. Danilservice kan være behjælpelig med at få både attesten og tilladelsen udfærdiget.

I har som sælgere pligt til at betale plus valia skat til kommunen for de år, I har ejet boligen, dog højst 20 år. I skal også betale kapitalvindingskat til skattevæsenet, som lige nu er på 19%. Køber skal

tilbageholde 3% af købsprisen og indenfor en måned efter skødeskrivningen indbetale beløbet til skattevæsenet på jeres vegne som forskudsbetaling af kapitalvindingskatten. I har 4 måneder efter skødeskrivningen til at præsentere en selvangivelse på kapitalvindingskatten for enten at indbetale ekstra skat, hvis beløbet er større end de 3% eller ansøge om en tilbagebetaling af en del af beløbet eller hele beløbet, hvis I har solgt med tab. I forbindelse med et salg vil Danilservice også være behjælpelig med at få dette ordnet.

Omkostninger som sælger har i forbindelse med salg:

- 1) Plus valia skat
- 2) 3% til skattevæsenet. Har I tjent på jeres bolig skal der måske betales yderligere, har I tab på jeres salg kan de søges hel eller delvis tilbage.
- 3) Energicertifikat, hvis den I har er mere end 10 år gammelt
- 4) Indflytningstilladelse. Hvis den I har er mere end 10 år gammelt
- 5) Juridisk bistand
- 6) Evt. salær til ejendomsmægler

Hvis I har hypoteks lån i jeres bolig, har I også omkostninger til aflysning af jeres lån i banken.



Vores klub blev stiftet i 2004 af nogle få ildsjæle der gennem årene har kæmpet med en række tiltag og hjælp til danskere gennem tiden så både dem der har valgt at bosætte sig fast hernede og dem der kommer hernede forår og efterår sammen kan hygge sig tage på ture sammen eller dyrke forskellige sportsaktiviteter alt efter hvad deres kondition tillader.

Gennem alle årene har samling omkring petanque været gennemgående, vi spiller på baner ved St. Louis, hvor vi har to containere stående, den ene indeholder borde, stole, parasoller og tilbehør til spillet. Den anden indeholder nyere bøger, blade, dvd-film med mere man kan låne med hjem til sit hus hernede.

Der arrangeres vandreture, golf, tennis, kortspil for herrer og damer, spansk, singleklub, vi er ved at starte spilleklub med brætspil, samt en klub for besøgsvenner, ligesom vi har kontaktperson hvis nogen skal på hospital eller hvis der er behov for tolkebistand til myndigheder.

Kort sagt vi er dit danske sikkerhedsnet i Spanien.

Vi arrangerer busture rundt i landet, holder fester sammen, udveksler gode restauranter, og arbejder med vinsmagnings ture, samt masser af planer om nye aktiviteter du kan være med til.

På vores hjemmeside har vi en markedsplads hvor vore danske venner kan købe, sælge, og leje.

Under **information** på hjemmesiden kan du se hvordan du opretter medlemskab i vores klub, samt de vedtægter vi lever efter.

Vi har tilknyttet en del VIP-personer som vi støtter og som støtter os.

Vi er vokset med årene har holdt 10-års jubilæum er nu tæt på 500 medlemmer i vores klub.

Besøg hjemmesiden og surf rundt inden du lander på information og melder dig ind i vores dejlige DANSKE VENNERS KLUB. Du finder vores bestyrelse under **KONTAKT OS**, mail os hvis du har spørgsmål.

Besøg os på: www.dvktorrevieja.dk

Hvorfor skal man vælge Torrevieja hvis man er handicappet?

Forfatter: Hans-Jørn Søgård Andersen (kørestolsbruger)

Mange kørestolsbrugere samt andre handicappede, har vist ofte prøvet at booke en ferie et eller andet sted, og fået garanti for at hotellet, eller området som sådan er meget handicapvenligt.

Når man så kommer frem, kan man ikke genkende, de garantier man blev lovet, da man sad derhjemme med diverse brochurer, og glædede sig som et lille barn til at komme på ferie.

Det kan være man var blevet lovet et handicapvenligt værelse, hvor det ikke var noget problem at komme i bad eller på toilet. Og når man så kommer frem, er dørene måske for smalle, badet er en lille plastik brusekabine hvor man hvis man er rigtig heldig, efter meget møje og besvær får sig kæmpet ind i, for så at opdage man faktisk er nødsaget til at overnatte i den også. For man kan ikke komme ud derfra igen.

Alt sammen hændelser, som vi efterfølgende godt kan grine lidt af, men som var årsagen til, at vi valgte at se os om efter en ferielejlighed, eller lignende, under mere sydlige himmelstrøg. Gerne i Spanien, da jeg i mine lidt yngre dage, havde kørt som rejseleder til området mellem Barcelona og Valencia.

Da det efterhånden er en del år siden, jeg var i "mine yngre dage", blev rigtig mange hjemmesider pløjet grundigt igennem, og vi talte med rigtig mange mennesker. På et tidspunkt talte jeg i forbindelse med mit job som underviser, med et par gutter, som havde lejligheder nede i et område/by 40 km syd for Alicante, der hedder Torrevieja. Det var efter deres udsagn et rigtigt fint område, der stort set var flad som en pandekage og derfor tilgængelig for mig som kørestolsbruger. Samtidig gav de mange besøg på hjemmesider, oplysninger om, at området er meget brugt af mennesker, som er ramt af en eller anden sygdom. Det kan være dårlig ryg, lungesygdomme, psoriasis, og andre hudlidelser. Grunden til dette er, som beskrevet i starten af bogen det høje jod indhold i luften.

Som handicappet er området derfor meget velegnet som turist, eller hvis man skulle få lyst til at gøre som undertegnede, nemlig købe en ferielejlighed i området.

Vi har nu igennem de 8 år vi har tilbragt i området, fundet mange andre fordele i området, som gør det nemmere at være handicappet, eller kørestolsbruger. F.eks. er mange restauranter, butikker m.v., rigtig fornuftige at besøge, i og med at man har lavet ramper, og andre gode adgangsforhold. Der kan være nogle små og mindre restauranter, hvor toiletforholdene måske ikke er de bedste, nogle af ramperne kan dog også være så stejle, at det er godt at have en god back up bagved kørestolen. Men det kan man jo planlægge sig ud af inden man tager afsted. Samtidig er mange hoteller særdeles handicap-venlige. Med gode adgangs - værelses - og toiletforhold.

En anden god ting er, at alt spansk nybyggeri, skal være handicap adgangs venligt. Dvs. der skal f.eks. være elevator hvis bygningen har mere end ét plan.

Er man som dansker interesseret i at købe fast ejendom i området, er det naturligvis altid en god ting at søge gode råd hos folk, som HAR købt bolig i området tidligere. En af de ting vi fandt ud af er, at det ikke kun er det at købe bolig der kræver en god ejendomsmægler. Det er lige så vigtigt, at der bliver fulgt op på tingene efterfølgende. At man også et eller flere år efter man handlet, kan stole på at man kan søge gode råd hos den man har handlet med.

Så alt i alt, som også nævnt ovenfor, er der ud over det gode spanske klima, alle tapas barerne og de skønne restauranter i det hele taget, en masse fordele ved at slå sig ned i Torrevieja området.

Skulle I som interesserede købere, ønske at få uddybet det jeg skriver eller har en masse spørgsmål vedr. forholdene og området, vil I altid være velkommen til at kontakte mig.

Hans-Jørn Søgård Andersen
+45 2021 9996
info@seagaard.com

START DRØMMEN HER!



Kaj Verner Bach Knudsen

www.dktilspanien.dk · kv@dktilspanien.dk

 Tlf.: +34 648 132 151

 Tlf.: +45 22 59 67 66