

## Residencial El Amanecer III

76 - 82 m<sup>2</sup> - Los Altos, Orihuela Costa



Pris: € 156.900 - € 269.900



### Sag Beskrivelse

Nyopført lejlighedskompleks beliggende i området Los Altos, Orihuela Costa. Her er kun få minutter til indkøbsmuligheder og restauranter samt komplekset ligger kun ca. 2 km fra Playa Flamenca og Punta Prima hvor du finder små centre med indkøb, restuaranter og cafeer samt badestrande. Endvidere er der kun ca. 5 minutters kørsel til Zenia Boulevard shopping center.

Komplekset bygges i blokke med 4 etager samt parkeringskælder. Alle lejlighederne er opført med 2 soveværelser og 2 badeværelser og med en terrasse (19-48 m<sup>2</sup>) samt penthouselejlighederne har en ekstra tagterrasse (ca 45 m<sup>2</sup>). Lejlighederne består af en lys stue/spisestue med moderne køkken med udgang til terrassen, og en parkeringsplads i garagen.

Komplekset har fælles swimmingpool, store grønne områder, Spa, fitness, og legeplads.

## Grundliggende oplysninger

---

|               |                        |               |                     |
|---------------|------------------------|---------------|---------------------|
| Ref. ID:      | SBK050                 | Ejendomstype: | Lejlighed           |
| Status:       | Til salg               | Byggestadie:  | Under opførsel      |
| Boligareal:   | 76 - 82 m <sup>2</sup> | Grundareal:   | 0 m <sup>2</sup>    |
| Soveværelser: | 2 - 2                  | Badeværelser: | 2 - 2               |
| Byggeår:      | 0                      | Pris:         | €156.900 - €269.900 |

## Egenskaber

---

|                         |   |           |   |               |   |
|-------------------------|---|-----------|---|---------------|---|
| Swimming Pool (Fælles): | ✓ | Jacuzzi:  | ✓ | Parkering:    | ✓ |
| Kælder:                 | ✓ | Fitness:  | ✓ | Legeplads:    | ✓ |
| Tagterrasse:            | ✓ | Terrasse: | ✓ | Fællesområde: | ✓ |

## Kvarter

---

|                |              |           |               |
|----------------|--------------|-----------|---------------|
| Indkøbscenter: | 5 Minutter 🚗 | Lufthavn: | 45 Minutter 🚗 |
| Café:          | 5 Minutter 🚗 | Strand:   | 8 Minutter 🚗  |





## Handelsomkostninger ved køb

---

*"Drømmeboligen i Spanien er fundet, og nu skal der handles. Men hvilke handelsomkostninger er der i forbindelse med boligkøb i Spanien??"*

Bare rolig, advokaterne på kontoret i Spanien vil gennemgå kontrakterne med dig og sørge for at oversætte dem til dansk. De vil forklare dig, hvornår og til hvem betalingen skal falde. Er der tale om et nybyggeri, hvor betalingen skal falde i rater, så vil dine indbetalinger blive dækket af en bankgaranti, hvilket advokaterne vil sørge for - helt uden omkostninger for dig.

### **Reservationskontrakt**

Drømmeboligen er fundet, og du vil sikre dig, at den ikke sælges til anden side. Der skal derfor udarbejdes en reservationskontrakt, som underskrives og samtidig indbetales EUR 3.000,-. Herefter er boligen reserveret i ca. 1 måned, så man kan få styr på den endelige finansiering. Reservationsbeløbet på EUR 3.000,- modregnes selvfølgelig i restkøbesummen. Ved nybyggeri skal man ofte efter denne måned betale ca. 30% af købesummen i 1. rate.

Når der handles bolig i Spanien, skal der til den annonceret kontantpris tillægges handelsomkostninger, hvilket svarer til mellem ca. 11-13% af kontantprisen.

Handelsomkostningerne omhandler:

1. Moms/omsætningsafgift
2. Notar
3. Tinglysningsafgift
4. Advokat
5. Forsyningsvirksomhederne

### **1. Moms/omsætningsafgift**

Beløbet som betales varierer afhængig af ejendomsstypen og sælgers karakter. Er sælgeren en ejendomsudvikler, vil køberen skulle betale 10 % moms (IVA på spansk) plus et tillæg på 1 % i stempelafgift. Dette gælder således projektkøb direkte fra udbygger. Du skal imidlertid bemærke, at hvis du køber en grund, forretningslokaler eller en parkeringsplads er momsen på 21 %. Når det gælder gensalgs boliger, betaler køberen ikke moms, men skal til gengæld betale "Impuesto de Transferencia de Propiedad" eller på dansk "overførselsskat" på mellem 7-10% alt efter, hvilken region boligen ligger i.

### **2. Notar**

På købstidspunktet er det kun muligt at anslå, hvad disse omkostninger vil beløbe sig til, men det vil være ganske korrekt at vurdere dem til ca. 0,5 % af købesummen.

### **3. Tinglysningsafgift**

Dette er en udgift, som normalt dækkes af køberen. Den endelige afgift bestemmes først, når skødet er blevet fremlagt for det pågældende tinglysningskontor. Afsættes der omkring 0,4 % af købesummen i budgettet, så vil der være nok til at dække udgiften.

### **4. Advokat**

Det er ikke et krav, at man benytter en advokat, når man køber ejendom i Spanien, men da vores samarbejdspartner i Spanien har advokater på kontoret, så vil vi absolut anbefale alle vore kunder at søge juridisk hjælp. Advokatsalærerne varierer fra firma til firma, nogle kræver en procentsats af salgssummen (1-1,5 %) og andre tager en fast rate. Tillægstjenester kan meget vel blive opkrævet som ekstra, det er derfor vigtigt at få en oversigt over, hvad prisen dækker, før du indgår en aftale med din udvalgte advokat.

### **5. Forsyningselskaber**

Uanset om du køber en helt ny bolig eller en gensalgsbolig, skal der indgås kontrakt med forsyningselskaber af vand, el og eventuelt gas. Prisen kan variere fra selskab til selskab.

**Samlet anslået handelsomkostninger:**

Køb af brugt bolig: ca. 11% af kontantprisen

Køb af nyopført bolig: ca. 13% af kontantprisen

## Udgifter ved egen bolig i Spanien

---

Mange af vores kunder spørger, hvad det koster at have fast ejendom i Spanien, og nogle virker lidt bekymrede over, om det vil være en for dyr fornøjelse at have sin egen bolig under Sydens sol.

### **Der er dog ringe grund til bekymring, idet det er billigere at have egen bolig i Spanien i forhold til mange andre lande.**

Nedenfor er en kort oversigt over de vigtigste spanske afgifter, som skal betales, når man ejer fast ejendom i Spanien.

Udover almindelige vedligeholdelsesomkostninger så som forbrugsregninger til gængse takster, afhænger de årlige udgifter til skatter og afgifter af ejendommens størrelse og hvilken type ejendom, man ejer.

### **Ejendomsskat (Impuesto Sobre Bienes Inmuebles - IBI)**

Dette er en lokal afgift på ejendomme i Spanien, som skal betales, uanset om ejeren er bosiddende i Spanien eller ej. Den udregnes på baggrund af ejendomsværdien, som fastsættes af kommunen. Der er tale om en administrativt fastsat værdi, som normalt er lavere end markedsværdien - ofte endog lavere.

### **IBI - generelt er der tale om en afgift i størrelsesordenen 150-400 euro om året.**

### **Personlig indkomstskat (Impuesto sobre la Renta de No Residentes - IRNR)**

Hvis man som ejer af fast ejendom ikke er bosat i Spanien, og ikke har indtægter fra udleje af boligen eller nogen andre indtægter i Spanien, vil skatten blive beregnet på baggrund af ejendommens værdi. Denne skat er fastsat som enten 19 eller 24 % af en fast procentsats af ejendomsværdien. Procentsatsen udgør 1,1 %, hvis ejendomsværdien er blevet fastsat, 2 %, hvis den ikke er blevet fastsat og 1,1 % af 50 % af købsprisen, hvis ejendommen ikke har en registreret ejendomsværdi.

Nedenstående tjener til yderligere forklaring:

For eksempel, hvis en ejendom er vurderet til 100.000 euros, kan skatten beregnes som følger:

**IRNR - skattegrundlaget er 1,1 % af ejendomsværdien på 100.000 euro, dvs. 1.100 euro. Skatten bliver følgelig 19 eller 24 % af 1.100 euro, dvs. 209 eller 264 euro om året.**

Er man bosat i Spanien, skal man betale indkomstskat baseret på sin årlige indtjening. Skatten afhænger af indkomstens størrelse.

### **Fællesomkostninger**

Hvis ejendommen indgår i et boligområde, en bebyggelse eller et boligkompleks med fællesarealer, skal alle ejere i henhold til loven være medlem af ejerforeningen. Budgettet for de årlige vedligeholdelsesudgifter vedtages på ejerforeningens årlige generalforsamling. Alle ejere i en forening betaler fællesomkostninger, som typisk er i størrelsesordenen 35 til 45 euro om måneden. Beløbets størrelse afhænger af antallet af ejere og foreningens fælles faciliteter som f.eks. pool eller elevator.

### **Forsikring**

Det er en god idé at tegne en forsikring på ejendommen med indbo. Forsikringens pris afhænger naturligvis af ejendommens beskaffenhed og indboets værdi, oftest fra 180 til 380 euro om året.

## Særlige forhold ved køb af fast ejendom i Spanien

---

### **Salgsopstillingen**

De ejendomme, Spanske Boliger formidler, er placeret i Spanien og ikke i Danmark. Det betyder, at vores salgsopstillinger ikke indeholder samtlige af de informationer, som en tilsvarende salgsopstilling for en ejendom placeret i Danmark skal indeholde i henhold til loven om omsætning af fast ejendom. Iflg. formidlingsbekendtgørelsen §29 stk. 1 gives der dispensation herfor grundet de anderledes forhold i udlandet.

De manglende informationer er: Beregning af brutto- og nettoydelse, opførelsesår (kun anslået i de fleste tilfælde), oplysninger om eksisterende lån, pantebreve, forsikringsforhold samt oplysninger om servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger, herunder lokalplaner. Sidstnævnte oplysninger kan kun indhentes af den notar og landmåler, der berigtiger handlen. Tillige mangler oplysning om tinglyst areal for bolig og bygninger, BBR areal for boligen, matrikelnr., oplysninger om jordforurening og geotekniske undersøgelser af jordbundsforhold.

Oplysninger vedr. antal kvm. for bygningerne på ejendommen er et skøn. Dette skyldes, at ejendomme i Spanien sælges som en helhed, og oplysninger om antal kvm. på bygninger indgår ikke i købsaftalen og heller ikke i tingbogen. De registre i Spanien, der svarer til det danske BBR, har heller ikke oplysninger om kvm. for ejendommen. Hvis oplysninger om præcis antal bebyggede kvm. er af afgørende betydning for køber, opfordres køber til at få foretaget en opmåling af ejendommens bygninger udført af en autoriseret landmåler.

Det skal nævnes, at køkkeninventar og hårde hvidevarer ikke betragtes som nagelfast i Spanien og således indgår det ikke i handlen, med mindre det er angivet.

Man skal som køber være opmærksom på, at alle transaktioner af fast ejendom kan blive revurderet efter handlens indgåelse af det spanske skattevæsen. Skulle der i den forbindelse ske en ændring af den købesum, der er registreret i den endelige købsaftale, vil beregningsgrundlaget for købsskatterne samt øvrige handelsomkostninger, der fremgår af salgsopstillingen, blive påvirket.

En sådan ændring vil påvirke ejendomsskatten i såvel Danmark som Spanien.

### **Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring**

De danske regler i kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. - herunder reglerne om tilstandsrapport og elinstallationsrapport efter huseftersynsordningen, ejerskifteforsikring og sælgers 10-årige ansvar - kan ikke finde anvendelse, da ejendommen er beliggende udenfor Danmark.

Køb af fast ejendom beliggende i Spanien sker i henhold til lokal lovgivning. Inden indgåelse af en købsaftale opfordres køber til at søge rådgivning om skattemæssige og andre juridiske konsekvenser ved at købe, sælge og eje fast ejendom i Spanien.



**Mads Vestergaard**

Tel: + 34 691 380 639

Mob: + 45 41 16 32 15

E-mail: [mail@spanskeboliger.dk](mailto:mail@spanskeboliger.dk)

**Spanske Boliger**

C/Cabo Formentor 6

Residencial "Villas De Santa  
Ines"

Orihuela Costa-La Regia  
03189 Orihuela (Alicante)



MEMBER OF DANISH REAL ESTATE ASSOCIATION