

KOMPLETT KÖPGUIDE

Köpa fastighet i Spanien

Allt du verkligen behöver veta — från drömmen till nycklarna i handen

Steg-för-steg process · Kostnader och skatter · Notarien förklarad · Sverige vs Spanien · Checklista 60 punkter · Vanliga misstag

Hugo Gutiérrez Colás

Spansk jurist · Colegiado nr 6.539 ICALI · Sedan 2007 på Costa Blanca · 1 000+ kunder
colasjurist.se · wa.me/34629549430 · info@colas-abogados.com

Välkommen

Att köpa fastighet i Spanien är för många det största ekonomiska beslutet i livet — och ett av de roligaste. Men processen är fundamentalt annorlunda mot att köpa i Sverige, och de som inte vet vad de ger sig in på kan göra kostsamma misstag.

Den här guiden är skriven av Hugo Gutiérrez Colás, spansk jurist med 19 års erfarenhet av att hjälpa svenska köpare längs Costa Blanca. Han har sett allt — bra affärer, katastrofala affärer och allt däremellan. Varje råd i den här guiden kommer från verkliga fall.

Det finns en massa broschyrer som förklarar köpprocessen i teorin. Det här är inte en sån. Den här guiden förklarar hur det faktiskt fungerar — vad som händer på notariekontoret, varför den spanska mäklaren inte är din vän på samma sätt som den svenska, vad som kan gå fel och hur du skyddar dig.

Tre saker du måste veta redan nu

1. Tillkommande kostnader är 10–13 % av köpeskillingen. Alltid.
2. Mäklaren representerar säljaren — inte dig. Du behöver din egen jurist.
3. Spansk fastighetsrätt är inte som svensk. Det är ett annat system.

Vad du hittar i den här guiden

- 01 Spanien vs Sverige — hur systemen skiljer sig
- 02 Välja rätt område — Costa Blanca, Baleares, Kanarieöarna
- 03 Köpprocessen steg för steg
- 04 NIE-nummer och bankkonto — dina första steg
- 05 Köpekostnader — vad du faktiskt betalar
- 06 Skatter som fastighetsägare
- 07 Finansiering och bolån i Spanien
- 08 Kontrakten — arras, privat köpeavtal, escritura
- 09 Notarien — vad som händer den stora dagen
- 10 Juridisk due diligence — vad som måste granskas
- 11 Nyproduktion vs andrahandsmarknad
- 12 Köpa på Baleares och Kanarieöarna — vad som skiljer
- 13 Efter köpet — löpande skyldigheter
- 14 Checklista — 60 punkter
- 15 Vanliga misstag och hur du undviker dem

- 16** Skatter vid uthyrning och försäljning
- 17** Hugo kan hjälpa dig — nästa steg

KAPITEL 01

Spanien vs Sverige

Hur fastighetsköp fungerar olika — och varför det spelar roll

Det vanligaste misstaget svenska köpare gör är att förvänta sig att köpa fastighet i Spanien ska fungera som hemma. Det gör det inte. Systemet ser ut på ett liknande sätt på ytan — mäklare, kontrakt, notarie — men rollerna, reglerna och riskerna är fundamentalt annorlunda.

I Sverige är fastighetsmarknaden välreglerad med tydliga lagar som skyddar köparen. Lantmäteriet håller ett transparent register. Mäklaren har informationsplikt. Köparen kan anlita en besiktningsman och vid fel i fastigheten finns tydliga reklamationsregler. I Spanien gäller ett annat system, med rötter i det napoleonska rättstänkandet, där parterna förväntas bevaka sina egna intressen — och du som köpare måste ha din egen jurist för att göra det.

Tidsmässigt är skillnaderna också påtagliga. I Sverige tar ett normalt fastighetsköp 4–6 veckor från accepterat bud till tillträde. I Spanien räknar du normalt med 2–4 månader — mer om du ska ordna finansiering, NIE-nummer och bankkonto från scratch. Att förstå dessa skillnader är det bästa skyddet du har.

SVERIGE**Mäklarens roll**

Mäklaren är en neutral förmedlare. Du kan ha en köparmäklare som enbart jobbar för dig. Mäklaren har skyldighet att informera om fel.

SPANIEN**Mäklarens roll**

Mäklaren anlitas och betalas av säljaren. De har hans intresse — inte ditt. Det är lagligt. Anlita alltid din EGEN jurist.

SVERIGE**Juridisk rådgivning**

Banken eller mäklaren sköter i praktiken det mesta. Jurist anlitas sällan av köparen.

SPANIEN**Juridisk rådgivning**

Du **MÅSTE** ha en egen jurist. Utan juridisk granskning riskerar du att köpa en skuldsatt fastighet, eller en med olagliga tillbyggnader.

SVERIGE**Pantregistret**

Allt syns i Lantmäteriets register. Transparent, digitalt tillgängligt.

SPANIEN**Pantregistret**

Registro de la Propiedad är tillförlitligt men inte alltid uppdaterat. En fastighet kan ha skulder som inte syns förrän juristen gräver djupt.

SVERIGE**Handpenning**

Handpenning är i regel 10 % vid budgivning. Kan återfås med viss flexibilitet beroende på avtal.

SPANIEN**Handpenning**

Arras penitenciales: du förlorar 100 % av handpenningen om du drar dig ur. Inga undantag. Säljaren betalar dubbelt om HAN backar.

SVERIGE**Notariens roll**

Notarien hjälper parterna och kan ge juridisk rådgivning. Kontrollerar att köparens intressen tillgodoses.

SPANIEN**Notariens roll**

Notarien är NEUTRAL. Hen verifierar identiteter och läser upp kontraktet. Hen skyddar INTE dina intressen. Det gör din jurist.

SVERIGE**Skatter vid köp**

Stämpelskatt 1,5–4,25 %. Inga dolda skatter. Total köpkostnad brukar vara 4–5 % utöver priset.

SPANIEN**Skatter vid köp**

ITP 9 % (Valencia, fr.o.m. 1 juni 2026) ELLER IVA 10 % för nyproduktion. Total köpkostnad 10–13 %. Dubbelt mot vad många räknar med.

SVERIGE**Säljaren betalar**

Fastighetsskatt och mäklararvode betalas vanligen av säljaren.

SPANIEN**Säljaren betalar**

Mäklararvode betalas av säljaren. Men Plusvalía (kommunal vinstskatt) betalas av säljaren — dock fastigheten svarar för skulden om han inte gör det.

Sammanfattning: vad du måste göra annorlunda

Anlita alltid en OBEROENDE jurist — inte mäklarens rekommendation.

Räkna med 10–13 % i tillkommande kostnader, aldrig 5 %.

Skriv aldrig på ett förhandsavtal (arras) utan juridisk granskning.

Betala aldrig handpenning till mäklaren direkt — alltid via spärrat konto.

Lita inte på muntliga löften — i Spanien gäller bara det som är skriftligt.

Moment	Sverige	Spanien
Total tid till tillträde	4–6 veckor	2–4 månader
Köparens kostnad utöver pris	4–5 %	10–13 %
Oberoende jurist för köparen	Sällan nödvändig	Starkt rekommenderad
Handpenning — återbetalbar?	Ofta ja, beroende på avtal	Nej (arras penitenciales)
Fastighetsregister	Lantmäteriet — transparent	Registro de la Propiedad

KAPITEL 02

Välja rätt område

Costa Blanca, Baleares och Kanarieöarna — karaktär, priser och svenska gemenskaper

Spanien erbjuder en mångfald av destinationer för den svenske köparen. Valet av region påverkar inte bara levnadskvaliteten utan även skatter, regelverk och prisläge. Här är de populäraste alternativen med en ärlig beskrivning av vad du faktiskt möter.

Costa Blanca Norra — det autentiska Spanien

Sträckan från Dénia i norr ned till Benidorm i söder — ofta kallad Costa Blanca Norra — är den del av kusten som lockar köpare som söker genuint spanskt liv, vacker natur och en mer exklusiv karaktär. Altea är kanske den vackraste byn på hela kusten, med sina vita hus och kullerstensbelagda gränder. Moraira är en lugn, förmögen by med marina och prisläget därefter. Jávea (Xàbia) kombinerar en historisk gammal stad med en populär hamnbygd och perfekta stränder. Calpe domineras av Peñon de Ifach — ett 332 meter högt klippblock som sticker upp ur havet och ger byn en oförglömlig silhuett. Dénia i norr är en livlig stad med hamn, shopping och utmärkt gastronomi.

Den svenska gemenskapen längs Costa Blanca Norra är stor och etablerad. Det finns svenska restauranger, svenska butiker och svenska sällskaper. Du kan leva ett fullständigt liv på svenska om du vill — men du behöver inte. Spanskkunskaper öppnar en helt annan värld.

Prisläge: en lägenhet med havsutsikt i Altea eller Moraira kostar 300 000–700 000 euro. En villa med pool 500 000–1,5 miljoner. I Calpe och Dénia hittar du mer tillgängliga priser, 200 000–400 000 för en välbelägen lägenhet.

Costa Blanca Södra — mer tillgängligt, stor gemenskap

Söder om Alicante breder en mer flack och solig kust ut sig. Torrevieja är en av de mest populära destinationerna för nordeuropéer i Spanien — en livlig stad med saltsjöar, promenader och ett aktivt kulturliv. Orihuela Costa täcker ett stort område med urbanizaciones (bostadsområden) som Campoamor, Villamartin och La Zenia. Guardamar del Segura är ett lugnt familjevänligt alternativ med långa sandstränder och en av regionens bästa pinjeskogar.

Priserna är generellt 20–40 % lägre än Costa Blanca Norra. En lägenhet med pool och havsutsikt hittar du från 130 000 euro. En villa med pool och trädgård från 220 000 euro. Det gör södra Costa Blanca till ett populärt val för den som vill ha mer för pengarna.

Baleares — Mallorca, Ibiza och Menorca

Baleares är prestige. Mallorca är den populäraste ön med en komplett infrastruktur, utmärkta golfbanor, Palmas stadsliv och en imponerande landsbygd. Ibiza lockar med sitt nattliv men är lika mycket en ö för familjer och lugnsökare som söker vit arkitektur och kristallklart vatten. Menorca är den lugnaste och mest autentiska av de tre stora öarna.

En viktig faktor på Baleares är ANEI-zoner (Areas Naturales de Especial Interes) — naturskyddade områden där bygglov inte beviljas. Kontrollera alltid klassificeringen av marken innan du köper. Skattemässigt gäller en progressiv ITP: 8 % upp till 400 000 euro, 9 % 400 001–600 000, 10 % 600 001–1 000 000, 12 % 1 000 001–2 000 000, 13 % över 2 000 000.

En bonus: Baleares avskaffade arvsskatten 2023 för nära anhöriga (Grupp I och II). Det gör det attraktivt att äga fastighet på öarna ur ett arvsperspektiv.

Kanarieöarna — sol hela året

Gran Canaria och Teneriffa erbjuder det som många drömmer om: garanterat sol 365 dagar om året. Klimatet är unikt — aldrig riktigt kallt, aldrig riktigt hett tack vare passadvindarna.

Kanarieöarna har ett eget skatteystem. I stället för IVA betalar du IGIC på 7 % vid nyproduktion. ITP vid andrahandsköp är 6,5 %. Det gör Kanarieöarna skattemässigt gynnsamma.

Område	Prisläge	ITP	Karaktär	Svenska gemenskapen
CB Norra (Altea, Moraira, Jávea)	Hög 200k–1,5M€	9 % (Valencia)	Autentisk, prestigefyll	Stor och etablerad
CB Södra (Torrevieja, Orihuela)	Medel 130k–400k€	9 % (Valencia)	Levande, tillgänglig	Mycket stor
Baleares (Mallorca, Ibiza)	Mycket hög 300k–5M€	8–13 % (progressiv)	Prestige, natur	Stor på Mallorca
Kanarieöarna (Gran Canaria, Teneriffa)	Medel 150k–600k€	6,5 % IGIC 7 %	År-runt-sol, turism	Växande

Hugos tips: välj med hjärtat men testa med huvudet

Hyra i området i minst 2 veckor innan du köper — gärna utanför högsäsong.

Besök på en vanlig tisdag i oktober är mer representativt än en lördag i juli.

Kolla pendlingstider till närmaste flygplats — påverkar hyresintäkter.

Fråga lokala jurister och mäklare om trender — de vet vad som händer.

KAPITEL 03

Köprocessen steg för steg

Från drömmen till registrerat ägande — 8 steg med tidsuppskattning

Att köpa fastighet i Spanien följer en tydlig process, men det är en process som kräver rätt förberedelse och rätt hjälp. Nedan presenteras de 8 stegen med realistiska tidsuppskattningar.

1 NIE-nummer

Vecka 1–2

Ditt NIE (Número de Identificación de Extranjero) är det spanska skattenummer du behöver för allt — bankkonto, fastighetsköp, skatter. Du ansöker antingen via svenska konsulat i Stockholm (tar 3–4 veckor) eller på plats i Spanien på en polisstation (kallas Comisaría de Extranjería). Läs mer i kapitel 04.

2 Bankkonto

Vecka 2–3

Du behöver ett spanskt bankkonto för att genomföra betalningar och betala löpande skatter. Populära banker för utlänningar är Sabadell, Bankinter och CaixaBank. Ta med pass, NIE och bevis på inkomst. De flesta banker erbjuder nu digitala kontoöppningar — men ett personligt besök rekommenderas alltid.

3 Hitta objekt

Vecka 2–8

Använd gärna Idealista.com och Fotocasa för att bilda dig en uppfattning om marknaden. Kontakta sedan 2–3 lokala mäklare och var tydlig med ditt budget och önskemål. Kom ihåg: mäklaren representerar säljaren. Din jurist representerar dig.

4 Arras — förhandsavtal och handpenning

Vecka 4–10

Arras penitenciales är det kontrakt som binder affären. Du betalar normalt 10 % av köpeskillingen som handpenning. Om du drar dig ur: du förlorar allt. Om säljaren backar: han betalar tillbaka dubbelt. Skriv ALDRIG på arras utan att din jurist granskat det. Varje klausul spelar roll.

5 Juridisk due diligence

Vecka 4–8

Din jurist beställer utdrag från Registro de la Propiedad, granskar skulder, pantbrev, gemenskapsskulder (comunidad), bygglov, IBI-betalning, energicertifikat och eventuellt turistlicens. Det är detta arbete som räddar dig från att köpa en fastighet med dolda problem. Räkna med 2–4 veckor.

6 Bolåneansökan (om aktuellt)

Vecka 4–8

Om du behöver bolån: ansök tidigt. Spanska banker kräver värdering, inkomstbevis och full dokumentation. Maximal belåning för icke-residenter är 70 %. Räntorna 2026 ligger på ungefär 3,5–4,5 %. Läs mer i kapitel 07.

7 Escritura — notariebesöket

Vecka 8–16

Den stora dagen. Du möter säljaren hos notarien, kontraktet läses upp, alla signerar och slutbetalningen genomförs via banköverföring eller notariecheque. Du äger nu fastigheten — men är ännu inte registrerad. Läs hela kapitel 09 om vad som händer.

8 Registrering och abonnemang

Vecka 8–20 efter
escritura

Din jurist skickar in handlingarna till Registro de la Propiedad — registreringen tar 1–3 månader. Parallellt hjälper juristen dig att byta namn på el, vatten, gas och sätta upp IBI-autogiro. Glöm inte att upprätta ett spanskt testamente (kapitel 13).

Typisk total tidslinje

NIE + bankkonto: 2–3 veckor

Hitta objekt + arras: 2–8 veckor

Due diligence + bolån: 2–6 veckor

Escritura: 1 dag

Registrering: 1–3 månader

Total: räkna med 2–4 månader från start till nycklarna i handen.

KAPITEL 04

NIE-nummer och bankkonto

Dina absolut första steg — utan dessa kommer ingenting annat

Innan du kan köpa fastighet, öppna bankkonto eller betala spanska skatter behöver du ett NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjero). Det är ditt spanska skatteidentifikationsnummer och är obligatoriskt för alla utländska medborgare som genomför ekonomiska transaktioner i Spanien.

Hur du får ditt NIE-nummer

Alternativ 1: Via svenska konsulat i Stockholm

Du kan ansöka via Spaniens konsulat i Stockholm utan att resa till Spanien. Boka tid på konsulatet, fyll i blankett EX-15 och lämna in: giltigt pass (original + kopia), passfoton, blankett som beskriver syftet (fastighetsköp) och eventuell köpehandling. Handläggningstiden är normalt 3–4 veckor. Kostnaden är en konsulär avgift på ungefär 10 euro.

Alternativ 2: På plats i Spanien

Om du redan är i Spanien kan du ansöka direkt vid en Comisaría de Extranjería (utlänningspolisen) eller på Oficina de Extranjeros. I praktiken innebär det att du bokar tid via Cita Previa (det spanska bokningssystemet online). Ta med: pass, blankett EX-15 (ifylld), bevis på syfte (t.ex. köpebevis eller mäklar-kontrakt) samt Tasa 790 (betald med cashkort på banken). Du kan också anlita din jurist att representera dig via fullmakt.

FNMT digital certifikat — digital identitet i Spanien

När du väl har ditt NIE kan du ansöka om ett digitalt certifikat från FNMT (Fábrica Nacional de Moneda y Timbre). Med det kan du logga in på Agencia Tributaria, lämna in Modelo 210 och andra deklarationer online utan att behöva besöka ett kontor. Din jurist kan hjälpa dig att sätta upp detta — det sparar dig mycket tid och pengar på lång sikt.

Öppna spanskt bankkonto

Du behöver ett spanskt bankkonto för att genomföra köpbetalningar och betala löpande kostnader (IBI, gemenskapsavgifter, el, vatten). Populära val för utländska köpare 2026: Sabadell — har specialiserade team för utländska köpare längs Costa Blanca. Bankinter — bra digitala tjänster och engelsktalande personal. CaixaBank — Spaniens folkligaste bank med brett kontorsnätverk.

Ta med till bankbesöket: pass (original), NIE-intyg, bevis på hemadress (personbevis eller hyreskontrakt), bevis på inkomstkälla och eventuellt din svenska skattedeklaration. Banken gör alltid en AML-kontroll (anti-penningtvätt). Räkna med 1–3 bankdagar för kontot att aktiveras.

Checklista — NIE och bankkonto

- ☐ **Ladda ned och fyll i blankett EX-15**
Tillgänglig på polisen.es
- ☐ **Boka tid: konsulat i Stockholm ELLER Cita Previa i Spanien**
- ☐ **Förbered: pass, kopior, passfoton, bevis på syfte**
- ☐ **Betala Tasa 790 (gäller vid ansökan i Spanien)**
- ☐ **Hämta NIE-intyget — spara original**
- ☐ **Välj bank och boka möte: Sabadell / Bankinter / CaixaBank**
- ☐ **Ta med: pass, NIE, hemadress, inkomstbevis**
- ☐ **Aktivera nätbanken och ladda ned bank-appen**
- ☐ **Överväg FNMT digital certifikat för framtida skattedeklarationer**

Tidstips: börja med NIE INNAN du hittar objekt

NIE tar 3–4 veckor via konsulat. Starta ansökan redan nu.

Du kan lämna in arras medan NIE-ansökan pågår — men inte skriva escritura.

Din jurist kan agera med fullmakt om du inte är på plats i Spanien.

Utan NIE = inget bankkonto = ingen fastighetsaffär.

KAPITEL 05

Köpekostnader

Vad du faktiskt betalar utöver köpeskillingen — region för region

En av de vanligaste chockerna för svenska köpare är att tillkommande kostnader i Spanien är väsentligt högre än hemma. Det räcker inte att ha pengarna till köpeskillingen — du behöver 10–13 % mer för att täcka skatter och avgifter.

Valencia-regionen: andrahandsköp (ITP)

Sedan den 1 juni 2026 gäller en ny skattesats för andrahandsköp i Valenciaregionen. Genom Ley 5/2025 sänktes ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) från 10 % till 9 % upp till 1 000 000 euro, och till 11 % ovanför denna gräns. Samtidigt sänktes AJD (Actos Jurídicos Documentados) från 1,5 % till 1,4 %. Det gör 2026 till ett ovanligt fördelaktigt tillfälle att köpa — ITP-sänkningen ger dig 10 000 euro tillbaka på en miljoneuroegendom jämfört med 2025.

Kostnad	200 000 €	350 000 €	500 000 €
ITP 9 % (andrahand Valencia)	18 000 €	31 500 €	45 000 €
AJD 1,4 % (ingår i ITP-processen)	Ingår	Ingår	Ingår
Notarieavgift (ca)	900 €	1 200 €	1 500 €
Registreringsavgift (ca)	400 €	600 €	800 €
Juristarvode Colás Jurist (0,75 %, min 2 000 €)	2 000 €	2 625 €	3 750 €
TOTALT (ungefärligt)	21 300 € 10,7 %	35 925 € 10,3 %	51 050 € 10,2 %

Valencia-regionen: nyproduktion (IVA + AJD)

Vid köp av nyproducerade fastigheter gäller IVA (moms) på 10 % i stället för ITP. Till det tillkommer AJD på 1,4 % (fr.o.m. 1 juni 2026). Total kostnad för nyproduktion: ungefär 11,4–12 % ovanpå priset.

Kostnad nyproduktion	200 000 €	350 000 €	500 000 €
IVA 10 %	20 000 €	35 000 €	50 000 €
AJD 1,4 %	2 800 €	4 900 €	7 000 €
Notarie + register (ca)	1 400 €	1 900 €	2 400 €
Juristarvode (0,75 %, min 2 000 €)	2 000 €	2 625 €	3 750 €
TOTALT (ungefärligt)	26 200 € 13,1 %	44 425 € 12,7 %	63 150 € 12,6 %

Baleares och Kanarieöarna

Region	Skatt andrahand	Skatt nyproduktion	Total kostnad (ca)
Baleares (upp till 400k€)	ITP 8 %	IVA 10 % + AJD 1,2 %	10–12 %
Baleares (400k–600k€)	ITP 9 %	IVA 10 % + AJD 1,2 %	11–12 %
Baleares (600k–1M€)	ITP 10 %	IVA 10 % + AJD 1,2 %	12–13 %
Baleares (1M–2M€)	ITP 12 %	IVA 10 % + AJD 1,2 %	14–15 %
Baleares (över 2M€)	ITP 13 %	IVA 10 % + AJD 1,2 %	15–16 %
Kanarieöarna (andrahand)	ITP 6,5 %	IGIC 7 % + AJD 1 %	9–10 %

Kalkylator: rakna ut din kostnad

Besök colasjurist.se/kalkylatorer/kopkostnader.html

Ange pris, region och fastighetstyp — kalkylatorn räknar ut exakta kostnader.

ITP Valencia 9 % fr.o.m. 1 juni 2026 (Ley 5/2025).

Räkna alltid med juristarvode — det kostar mer att inte ha en jurist.

KAPITEL 06

Skatter som fastighetsägare

IBI, imputerad hyra, arvsrätt — dina löpande skyldigheter

Att äga fastighet i Spanien innebär löpande skattskyldigheter. Många svenska köpare är omedvetna om dessa tills det är för sent — och Hacienda (skattemyndigheten) är inte nådig mot den som missar sina deklarationer. Här är en komplett genomgång.

IBI — Impuesto sobre Bienes Inmuebles

IBI är den spanska kommunalskatten på fastigheter, ungefär som fastighetsskatten i Sverige. Den baseras på fastighetens valor catastral (katastervärde) och betalas till kommunen en gång om året, normalt höst. Skatten varierar beroende på kommun — typiskt 0,4–1,1 % av valor catastral. Sätt upp IBI på autogiro direkt — missar du betalningen tillkommer kraftiga dröjsmålsräntor.

Modelo 210 — imputerad hyra (ej uthyrd fastighet)

Äger du en fastighet i Spanien men inte hyr ut den, är du ändå skyldig att deklarera en 'imputerad hyra'. Schablonberäkningen är 2 % av valor catastral (eller 1,1 % om katastervärdet reviderats efter 1994) multiplicerat med 19 % skattesats för EU/EEA-medborgare. Modelo 210 lämnas in en gång om året senast 31 december för föregående år.

Exempel: fastighet med valor catastral 80 000 euro. Imputerad hyra: $80\,000 \times 2\% = 1\,600$ euro. Skatt: $1\,600 \times 19\% = 304$ euro per år. Litet belopp — men missar du det är böterna mångdubbelt värre.

Modelo 210 — faktisk hyresinkomst

Hyr du ut din fastighet ska du deklarera hyresinkomsten kvartalsvis via Modelo 210. Som EU/EEA-medborgare betalar du 19 % på nettoinkomsten (intäkter minus avdragsgilla kostnader: förvaltning, reparationer, försäkring, räntekostnader, avskrivning). Frister: Q1 → senast 20 april, Q2 → 20 juli, Q3 → 20 oktober, Q4 → 20 januari.

Arvsskatt — Valencia och Baleares

Arvsskatten i Spanien administreras av regionerna och skiljer sig kraftigt. I Valencia gäller sedan länge 99 % bonification (skattelättnad) för Grupp I (barn under 21) och Grupp II (make/maka, barn över 21, föräldrar). I praktiken: noll arvsskatt för nära anhöriga i Valencia. För Grupp III (syskon, svärföräldrar, svärsöner/döttrar) gäller 25 % bonification från 1 juni 2026, och 50 % från 1 juni 2027. På Baleares avskaffades arvsskatten 2023 helt för Grupp I och II.

Skatt	Vem betalar	Beräkning	Tidpunkt
IBI	Alla fastighetsägare	0,4–1,1 % av valor catastral	Höst, kommunalt

Skatt	Vem betalar	Beräkning	Tidpunkt
Modelo 210 imputerad	Ej uthyrda fastigheter	$2 \% \times \text{valor catastral} \times 19 \%$	En gång/år, 31 dec
Modelo 210 hyra	Uthyrda fastigheter	$\text{Nettohyra} \times 19 \% \text{ (EU/EEA)}$	Kvartalsvis
Arvsskatt Valencia Gr I/II	Arvtagare	99 % bonification = 0 i praktiken	Vid arv
Arvsskatt Valencia Gr III	Syskon etc.	25 % bonif. fr.o.m. 2026-06-01	Vid arv
Arvsskatt Baleares Gr I/II	Arvtagare	Avskaffad 2023	Vid arv

Hugos tips: sätt upp en skattekalender

Jan 20: Modelo 210 Q4 (hyra)

Apr 20: Modelo 210 Q1 (hyra)

Jul 20: Modelo 210 Q2 (hyra)

Okt 20: Modelo 210 Q3 (hyra) + IBI höst

Dec 31: Modelo 210 imputerad hyra (om ej uthyrd)

Colás Jurist erbjuder skattehantering som tilläggstjänst.

KAPITEL 07

Finansiering och bolån

Icke-resident belåning, svenska alternativ och valutarisk

Att finansiera ett fastighetsköp i Spanien är fullt möjligt som icke-resident — men villkoren skiljer sig från vad du är van vid i Sverige. Förstå reglerna i förväg så slipper du obehagliga överraskningar.

Icke-resident bolån i Spanien 2026

Spanska banker erbjuder icke-residenter bolån upp till 70 % av fastighetens värde (LTV — Loan to Value). Det innebär att du behöver minst 30 % i kontantinsats plus 10–13 % för kostnader — totalt minst 40–43 % av köpeskillingen i eget kapital. Räntorna 2026 ligger på ungefär 3,5–4,5 % för rörlig ränta (Euribor + marginal) och 4,0–5,0 % för fast ränta på 20–30 år. Löptid är normalt max 25–30 år, och åldersgränsen är att lånet ska vara betalt när låntagaren fyller 75 år.

Dokument som banken kräver

Förbered dessa dokument för bolåneansökan:

- ☐ **Pass och NIE**
Original + kopior
- ☐ **De tre senaste lönespecifikationerna eller deklARATIONERNA**
- ☐ **Anställningsbevis eller intyg från revisor (egenföretagare)**
- ☐ **Kontoutdrag för de tre senaste månaderna**
- ☐ **Befintliga skulder och tillgångar — en komplett förmögenhetsöversikt**
- ☐ **Köpebevis/arras-kontrakt för aktuell fastighet**
- ☐ **Energicertifikat och senaste IBI-kvitto för fastigheten**

Svenska bankalternativ

Några svenska banker erbjuder möjligheten att belåna din svenska fastighet för att finansiera ett köp i Spanien. Det kan vara fördelaktigt om du redan har ett bra ränteläge i Sverige. Nackdelen: du riskerar din svenska bostad som säkerhet, och valutarisken (SEK/EUR) är en faktor att ta hänsyn till.

Valutarisk SEK/EUR

Om du tjänar i svenska kronor men betalar bolån i euro utsätts du för valutarisk. En försvagning av kronan med 10 % innebär att dina månadsbetalningar ökar med 10 % mätt i kronor.

Överväganden: köpa EUR i förskott (valutasäkring), sätta upp automatiska valutabyten vid fördelaktiga kurser, eller hålla ett euro-konto med buffert. Din bank kan erbjuda valutasäkring — fråga om det är relevant för din situation.

Viktigt om bolån: banken är inte din vän heller

Bankens villkor gynnar banken — förhandla alltid om marginal och avgifter.

Jämför minst 3 banker: Sabadell, Bankinter och CaixaBank.

Läs IGH (Información General sobre Hipotecas) och FEIN noggrant.

Din jurist granskar alla bolånehandlingar — det är en del av tjänsten.

Bolån kräver obligatorisk rådgivningstid — planera 10–14 extra dagar.

KAPITEL 08

Kontrakten förklarade

Arras, privat köpeavtal och escritura — vad de betyder och vad du ska granska

I en spansk fastighetsaffär passerar du normalt tre typer av avtal: arrasavtalet (handpenningskontrakt), det privata köpeavtalet och escritura (det notariella köpebrevet). Var och en har sin funktion — och sina risker.

Arras penitenciales — det bindande löftet

Arrasavtalet är det kontrakt som binder affären. Det finns tre typer i spansk lag, men i fastighetssammanhang används nästan alltid 'arras penitenciales' (artikel 1454 Código Civil). Regeln är enkel och brutal: om du som köpare drar dig ur förlorar du din handpenning — typiskt 10 % av priset. Om säljaren drar sig ur måste han betala tillbaka det dubbla. Det är ett starkt incitament för båda parter att fullfölja affären.

Arrasavtalet innehåller: fastighetsbeskrivning, köpeskilling, handpenningens storlek, datum för scrittura, vad som händer om finansiering inte beviljas och vad som sker om säljaren inte kan leverera en felfri fastighet. ALDRIG signera arras utan att din jurist granskat dokumentet — varje ord i arrasavtalet kan kosta eller rädda dig hundratusentals kronor.

Contrato privado de compraventa

I mer komplexa affärer används ibland ett separat privat köpeavtal efter arras men före escritura. Det är bindande och juridiskt giltigt även om det inte är notariellt. I detta avtal regleras alla detaljer: tillstånd, skuldfrihet, vad som ingår i köpet (köksmaskiner, möbler etc.) och exakt datum för tillträde.

Escritura pública — det officiella köpebrevet

Escritura är det notariella köpebrevet som ger dig äganderätten. Det underliggjer offentlig tro — notarien intygar att allt är korrekt och att parterna är vid sina sinnen. Escritura registreras sedan i Registro de la Propiedad. Från och med undertecknandet av escritura är du officiell ägare.

Röda flaggor i kontrakt

Din jurist söker aktivt efter dessa varningssignaler:

- Klausuler som begränsar din rätt att häva köpet vid oegentligheter
- Arrasavtal utan specificering av typ (arras confirmatorias binder dig hårdare)
- Felaktig fastighetsbeskrivning — fel yta, fel registernummer
- Säljaren kräver kontantbetalning — strider mot spansk lag (max 1 000 euro kontant)
- Inget datum för escritura — öppnar för oändlig fördröjning
- Möblering och vitvaror beskrivna i ord men inte specificerade — tvist vid tillträde
- Säljaren nekar due diligence-inspektion — alltid ett dåligt tecken

Vad som ALLTID måste vara skriftligt

Priset — aldrig bara muntligt överenskommet.

Datum för escritura — med sanktioner vid försening.

Vad som ingår i köpet: möbler, vitvaror, pool-utrustning.

Vem betalar vad (skatter, notarieavgifter, gemenskapsskulder).

Villkor för att häva arras — t.ex. om finansiering nekas.

KAPITEL 09

Notarien — den stora dagen

Vad som händer steg för steg när du skriver på escritura

Notariebesöket — escritura — är det juridiska ögonblicket när du officiellt blir ägare till din spanska fastighet. Det kan kännas överväldigande: ett rum fullt av papper på spanska, en notarie som talar snabbt och ett stort belopp som ska betalas samma dag.

Med rätt förberedelse och en jurist vid din sida är det ett smidigt och minnesvärt moment. Här är exakt vad som händer.

Förberedelser dagen innan

- ☐ **Kontrollera att slutbetalningen är framme**
Banköverföring tar 1-3 bankdagar inom EU — skicka i god tid
- ☐ **Bekräfta mötestid och adress med notariekontoret**
- ☐ **Ta med: pass (original), NIE-intyg, alla tidigare kontrakt**
- ☐ **Ta med: bevis på banköverföring (justificante de transferencia)**
- ☐ **Bekräfta med juristen att due diligence är klar och allt är OK**
- ☐ **Om bolån: bank-representanten är med — bekräfta detta i förväg**

Vad som händer på notariekontoret

1 Identitetskontroll

Notarien kontrollerar alla parter pass och NIE. Alla som skriver på måste vara fysiskt närvarande — eller representerade via fullmakt (poder notarial). Om du inte kan närvara kan Hugo eller en kollega agera som din representant.

2 Uppläsning av escritura

Notarien läser upp hela kontraktet högt. På spanska. Det tar 15–30 minuter. Din jurist är med och lyssnar — och ingriper om något inte stämmer. Att säga 'Jag förstod inte allt' är inte konstigt — notarien är van vid utländska köpare.

3 Frågor och klargöranden

Du har rätt att fråga om allt du inte förstår. Notarien förklarar på begäran. Dra dig inte för att pausa — detta är ett juridiskt bindande dokument.

4 Underskrifter

Alla parter skriver på. Om du har bolån skriver du på två dokument: köpeavtalet (escritura de compraventa) och bolåneavtalet (escritura de hipoteca). Notarien och alla vittnen signerar med egna signaturer.

5 Betalning

Slutbetalningen (restbeloppet) ska vara framme INNAN mötet, via banköverföring eller notariecheque. Kontanta belopp är starkt begränsade i spansk lag — max 1 000 euro i kontanter vid fastighetsköp.

6 Du är ägare — men ännu inte registrerad

När du skriver på äger du fastigheten. Men det officiella registret (Registro de la Propiedad) uppdateras inte på en gång — det tar 1–3 månader. Juristen skickar in handlingarna.

Viktigt: notarien är NEUTRAL — din jurist är din röst

Notarien verifierar formalia. Han är inte din jurist.

Om något oväntat dyker upp i escritura — be din jurist stoppa processen.

Det är bättre att skjuta upp en dag än att skriva på något fel.

Hugo deltar gärna på notariebesöket som din juridiska representant.

Notarien i Sverige vs Spanien

SVERIGE

Notariens roll

Notarien (egentligen 'jurist på bank/mäkleri') hjälper köparen aktivt och är ofta den som sköter hela köparens administration.

SPANIEN

Notariens roll

Spansk notarie är statlig tjänsteman. Neutral, opartisk. Kontrollerar formalia och identitet — skyddar INTE köparen. Köparen behöver sin EGEN jurist.

KAPITEL 10

Juridisk due diligence

10-punkters kontroll — vad som MÅSTE granskas innan du binder dig

Due diligence är det arbete din jurist utför för att säkerställa att fastigheten du vill köpa är fri från skulder, olagliga konstruktioner, rättsliga tvister och andra problem. Det är det viktigaste arbetet i hela köpprocessen. Skipping this step has cost buyers hundreds of thousands of euros — skip it at your peril.

Juristen arbetar parallellt med due diligence medan du söker finansiering, vilket sparar tid. Normalt tar en grundlig genomgång 2–4 veckor.

10-punkters due diligence-checklista

1 Registro de la Propiedad

Aktuellt utdrag från fastighetsregistret bekräftar vem som äger fastigheten, om det finns inteckningar (hipotecas), servitut eller rättsliga restriktioner. Utan detta kan du inte vara säker på att säljaren verkligen äger fastigheten.

2 Skulder och inteckningar

Juristen kontrollerar befintliga bolån, utmätningar och övriga skulder. Dessa måste avregleras vid köpet — säljaren betalar tillbaka sina lån med köpeskillingen. Juristen bevakar att detta faktiskt sker.

3 Comunidad de propietarios-skulder

Tillhör fastigheten en bostadsrättsliknande gemenskap (comunidad) kan säljaren ha skulder som går över till köparen. Juristen hämtar intyg från comunidad om att inga skulder finns.

4 Bygglov (licencias)

Alla tillbyggnader, pooler och ombyggnationer måste ha byggt med giltigt bygglov. Olagliga tillbyggnader kan krävas rivna — på ägarens bekostnad. Juristen kontrollerar bygglovsstatus i kommunens register.

5 IBI-betalningshistorik

Juristen hämtar bevis på att IBI betalats de senaste 4 åren. Obetald IBI kan kvarstå som skuld på fastigheten och gå över till ny ägare.

6 Energicertifikat

Spansk lag kräver ett giltigt energicertifikat (certificado de eficiencia energética) vid köp och uthyrning. Juristen kontrollerar att det finns och är giltigt (10 år). Äldre hus har ofta betyg F eller G — kan påverka framtida krav vid renovering.

7 Katastervärde och yta

Juristen jämför registro-uppgifterna med catastro (katastret). Avvikelser i yta eller beskrivning kan orsaka problem vid framtida försäljning och ska korrigeras.

8 Turistlicens

Om du planerar korttidsuthyrning behöver du licencia turística. Juristen kontrollerar om befintlig licens kan överföras eller om du måste söka ny — och om orten har moratorium för nya licenser.

9 Comunidad-stadgar och avgifter

Juristen granskar comunidad-stadgarna och bekräftar den ordinarie månadsavgiften samt eventuella extra avgifter för planerade renoveringar.

10 Urskillningsbara rättigheter och servitut

Rätt för grannen att gå genom tomten, rätt till vatten eller väg — servitut kan kraftigt begränsa din nyttjande av fastigheten. Juristen kontrollerar alla registrerade och icke-registrerade rättigheter.

Att hoppa över due diligence kostar mer än den spar

Olaglig pool: rivningskrav på 15 000–30 000 euro.

Skuldsatt fastighet: du ärver säljarens skulder.

Ingen turistlicens: kan inte hyra ut = intäktsbortfall.

IBI-restskatt: kommunen kräver in 4 år bakåt från ny ägare.

Juristarvudet för due diligence är en bråkdel av vad det kan rädda dig.

KAPITEL 11

Nyproduktion vs andrahand

Vad du vinner och förlorar — en ärlig jämförelse

Valet mellan nyproduktion och andrahand är en av de viktigaste besluten i köpprocessen. Båda har tydliga fördelar — och specifika risker. Här är en genomgång utan filter.

Faktor	Nyproduktion	Andrahand
Skattebehandling	IVA 10 % + AJD 1,4 %	ITP 9 % (Valencia)
Betalning	Etabpbetalningar under byggfas	Klump vid escritura
Skick	Nytt, garanti 10 år	Befintligt — besiktning viktig
Väntetid	12–36 månader byggfas	1–3 månader
Anpassningsmöjligheter	Välj ytskikt, layout	Befintlig planlösning
Bankgaranti	Obligatorisk för inbetalningar	Ej tillämpligt
Due diligence	Kontrollera bygglov, mark	Fullständig 10-punkts
Snagging-inspektion	Obligatorisk	Besiktning rekommenderas

Bankgaranti vid nyproduktion

Spansk lag kräver att byggherren ger en bankgaranti (aval bancario) för alla förskottsbetalningar du gör under byggfasen. Om byggherren går i konkurs eller inte levererar garanterar banken att du får tillbaka dina pengar. ALDRIG betala förskott utan att du har en valid bankgaranti i handen för varje delbetalning. Din jurist verifierar att garantin är korrekt utformad.

Etabpbetalningar

Betalningsplanen vid nyproduktion ser typiskt ut så här: 10 % vid kontrakt (arras), 10–20 % under byggfas (mot bankgaranti), 70–80 % vid escritura och nyckelöverlämnande. Varje delbetalning ska dokumenteras och matchas mot en bankgaranti.

10-årig strukturell garanti

All nyproduktion i Spanien ger köparen en 10-årig strukturell garanti (seguro decenal) mot allvarliga konstruktionsfel. Utöver det gäller 1 år för installationer och 3 år för funktionsfel. Ta garanti-dokumentet med dig vid escritura.

Snagging-inspektion

Innan du accepterar nycklarna vid nyproduktion: gör en snagging-inspektion med en oberoende besiktningsman. Lista alla fel och brister i ett protokoll som säljaren undertecknar.

Bygg-entreprenören är skyldig att åtgärda brister inom rimlig tid. Dra inte tillbaka inflyttning förrän alla väsentliga fel är åtgärdade.

Hugos rekommendation om nyproduktion

Kontrollera byggherrens historia — googla dem noggrant.

Besök byggplatsen regelbundet under byggtid.

Alla ändringar under bygget: skriftligt avtal om kostnad.

Snagging-inspektion: anlita professionell besiktningsman.

Bankgarantin är din livlina — förvara original säkert.

KAPITEL 12

Baleares och Kanarieöarna

Vad som skiljer — praktiska skillnader för svenska köpare

Baleares och Kanarieöarna har egna skattelagar, egna regler för naturskydd och egna marknadsförutsättningar. Det som gäller på Costa Blanca gäller inte automatiskt på Mallorca eller Teneriffa.

Baleares — det du måste veta

ANEI-zoner och markanvändning

En stor del av Baleares markareal är klassificerad som ANEI (Área Natural de Especial Interés) — naturreservat där det är förbjudet att bygga nytt. Köper du mark eller villa i Baleares måste din jurist kontrollera markanvändningsplanen (PGOU) och bekräfta att fastigheten inte ligger i ANEI-zon. Fastigheter i ANEI-zoner kan ha kraftigt begränsade möjligheter till om- eller tillbyggnad.

Progressiv ITP på Baleares

Baleares har en progressiv ITP-skala: 8 % upp till 400 000 euro, 9 % för 400 001–600 000, 10 % för 600 001–1 000 000, 12 % för 1 000 001–2 000 000 och 13 % för belopp över 2 000 000 euro. Jämfört med Valencia (9 % flat) är Baleares dyrare för exklusiva fastigheter men billigare för enklare objekt.

Ingen arvsskatt för Grupp I och II på Baleares

2023 avskaffade Baleares arvsskatten helt för nära anhöriga (Grupp I och II). Det gör ägande på öarna attraktivt ur ett generationsperspektiv — din familj ärver utan skattemässig förlust.

Kanarieöarna — det du måste veta

IGIC i stället för IVA vid nyproduktion

Kanarieöarna har ett eget moms-system kallat IGIC (Impuesto General Indirecto Canario) på 7 % — lägre än fastlandsspaniens IVA på 10 %. Det gör nyproduktion på Kanarieöarna skattemässigt fördelaktigare. ITP vid andrahandsköp är 6,5 % — också lägre än Valencia.

Turism och uthyrning

Kanarieöarna är ett av Europas populäraste turistdestinationer. Turistuthyrning är möjlig men regleras strängt — du behöver licencia turística och i vissa kommuner råder moratorium (stopp för nya licenser). Kontrollera detta innan du köper om uthyrning är en del av planen.

Faktor	Baleares	Kanarieöarna	Valencia (CB)
ITP andrahand	8–13 % (progressiv)	6,5 %	9 %
Moms nyproduktion	IVA 10 %	IGIC 7 %	IVA 10 %
AJD	ca 1,2 %	ca 1 %	1,4 %

Faktor	Baleares	Kanarieöarna	Valencia (CB)
Arvsskatt Gr I/II	Avskaffad 2023	Bonification finns	99 % bonif. = 0
Naturskydd	ANEI (strikta zoner)	Parque Rural-zoner	Paraje Natural
Turistlicens	Strängt reglerat	Moratorium i många omr.	Regionalt reglerat

Hugos tips for Baleares och Kanarieöarna

Anlita alltid en lokal jurist med specifik erfarenhet av ön.

ANEI-kontroll är obligatorisk vid köp på Baleares.

Kontrollera turistlicens-status FÖR köp om uthyrning planeras.

Arvsskatt fördelen på Baleares gör det extra attraktivt att skriva spanskt testamente.

KAPITEL 13

Efter köpet

Löpande skyldigheter — utilities, comunidad, skatter och testamente

Grattis — du har skrivit på escritura och är officiellt spansk fastighetsägare. Men arbetet slutar inte där. En rad praktiska åtgärder måste vidtas i dagarna och veckorna efter köpet.

Byta namn på utilities

El, vatten och gas måste byta till ditt namn. Kontakta respektive leverantör med kopia av escritura och NIE. I många fall kan din jurist sköta detta som en del av tjänsten. Kontrollera alltid att inga skulder finns på kontrakten innan du tar över dem.

Comunidad de propietarios

Bor du i ett flerfamiljshus eller bostadsområde med gemensamma ytor är du automatiskt medlem av comunidad de propietarios. Anmäl dig till ordföranden (presidente), registrera din kontaktinformation och sätt upp autogiro för månadsavgiften. Ta del av stämmoprotokoll och budgetar — du har rösträtt och ansvar.

Hemförsäkring

En spansk hemförsäkring (seguro multirriesgo del hogar) är starkt rekommenderad och i många fall krävd av bolånebankens. Den täcker brand, vatten- och stormskador, inbrott och personskador. Jämför priser från Mutua, Mapfre och Zurich. Kontrollera att försäkringen gäller vid kortare perioder av oboboddhet — som vid din frånvaro i Sverige.

IBI-autogiro

Kontakta kommunens skattekontor (Oficina de Gestión Tributaria) och sätt upp IBI på autogiro. Det kostar inget extra och garanterar att du aldrig missar betalningen. Med autogiro behöver du inte vara i Spanien när skatten förfaller.

Modelo 210 — från dag ett

Från och med det datum du äger fastigheten börjar din skattskyldighet att löpa. Sätt upp en skattekalender redan nu. Om du inte ska hyra ut: imputerad hyra deklarerar en gång om året. Om du ska hyra ut: kvartalsvis via Modelo 210. Din jurist eller redovisningskonsult kan sköta detta åt dig.

Spanskt testamente — skydda din familj

Att skriva ett spanskt testamente (testamento) är en av de viktigaste åtgärderna du kan vidta efter köpet. Utan spanskt testamente gäller EU:s arvsreglering (EU 650/2012) som kan leda till att spansk lag tillämpas i stället för svensk. Det kan resultera i komplicerade juridiska processer och

höga kostnader för dina arvingars del. Ett spanskt testamente kostar ungefär 100–200 euro via notarien och sätter din vilja på pränt — välplanerat och tydligt.

Att-göra-lista: de första 30 dagarna efter köpet

1. Byte av el, vatten, gas till ditt namn.
2. Anmäl dig till comunidad de propietarios.
3. Teckna hemförsäkring.
4. Sätt upp IBI-autogiro.
5. Boka tid hos notarien för spanskt testamente.
6. Registrera dig hos Agencia Tributaria för Modelo 210.
7. Spara alla kvitton och dokumentation i en pärm.

KAPITEL 14

Stora checklistan — 60 punkter

Skriv ut och bocka av — ingenting ska falla mellan stolarna

Denna checklista täcker hela köpprocessen från planering till ett år efter köpet. Skriv ut, bocka av och bevara. Dela den med din jurist vid ert första möte.

A. FÖRBEREDELSE

- ☐ Bestäm budget (köp + kostnader)
- ☐ Ansök om NIE-nummer
Konsulat eller Cita Previa
- ☐ Öppna spanskt bankkonto
- ☐ Undersök finansieringsmöjligheter
Bolån Spanien eller Sverige
- ☐ Hyr i området i minst 2 veckor
Testa utanför högsäsong
- ☐ Välj oberoende jurist
Inte mäklarens rekommendation
- ☐ Sätt upp valutabyten (SEK/EUR)
- ☐ Skaffa FNMT digitalt certifikat
För framtida skattedeklarationer
- ☐ Kontrollera din kreditvärdighet
- ☐ Förstå arras-regelverket
Läs kapitel 08 noga

B. OBJEKTVAL

- ☐ Besök 5–10 objekt innan beslut
- ☐ Kontrollera läge: natur, buller, grannar
- ☐ Testa wifi och mobilsignal
- ☐ Kontrollera parkeringssituation
- ☐ Fråga om comunidad-avgifter
- ☐ Be om säljarens IBI-kvitton
- ☐ Kontrollera om turism-licens finns
- ☐ Beräkna driftskostnader per månad
El, vatten, gas, comunidad, IBI
- ☐ Jämför med liknande objekt i omr.
Är priset rimligt?
- ☐ Fotodokumentera allt vid visning

C. DUE DILIGENCE

- ☐ Beställ Registro de la Propiedad
Juristen sköter detta
- ☐ Kontrollera skulder och inteckningar
- ☐ Hämta comunidad-intyg (skuldfritt)
- ☐ Kontrollera bygglov för tillbyggnader
- ☐ Granska IBI-betalningshistorik 4 år
- ☐ Kontrollera energicertifikat
Giltigt i 10 år?
- ☐ Jämför katastervärde med registro
Avvikelser = problem

D. KONTRAKT

- ☐ Jurist granskar arrasavtal
INNAN du signerar
- ☐ Bekräfta arras-typ (penitenciales)
- ☐ Specificera vad som ingår i köpet
Möbler, vitvaror, pool
- ☐ Datum för escritura fastställt
Med sanktioner vid försening
- ☐ Klausul för finansieringsfall
Om bolån nekas
- ☐ Bekräfta vem betalar skatter
ITP, AJD, Plusvalía
- ☐ Handpenning till spärrat konto
Aldrig direkt till mäklaren

☐ **Kontrollera servitut och rättigheter**☐ **Verifiera markanvändning (Balears)**
ANEI-kontroll☐ **Besiktning av fastighetens skick**
Fukt, tak, installationer☐ **Bankgaranti (nyproduktion)**
En per delbetalning☐ **Granska escritura-utkastet**
Dagen innan besöket☐ **Notarien bekräftad — alla parter OK****E. BETALNING**☐ **Slutbetalning skickad i tid**
1–3 bankdagar för EU-transfer☐ **Alla skatter betalade i tid**
ITP/IVA + AJD inom 30 dagar☐ **Notarieavgift betalad**
Kan betalas på plats☐ **Juristfaktura reglerad**☐ **Alla kvitton sparade**
Digital + papper☐ **Bevis på betalning till registro**☐ **Registreringsavgift betald**☐ **Kopia av escritura mottagen**☐ **Snagging-lista undertecknad (nypr.)**☐ **Nycklarna mottagna**
*Med kvittens***F. EFTER KÖPET**☐ **El, vatten, gas bytt till ditt namn**☐ **Anmäl till comunidad**
Presidente informerad☐ **Hemförsäkring tecknad**☐ **IBI-autogiro upprättat**☐ **Modelo 210 registrering**
Hos Agencia Tributaria☐ **Spanskt testamente upprättat**
Hos notarien☐ **FNMT certifikat aktiverat**
För skattedeklarationer☐ **Skattekalender upprättad**
Se kapitel 06☐ **Bevaka registro-registrering**
Tar 1–3 månader☐ **Boka uppföljningsmöte med jurist**
3 månader efter köpet

KAPITEL 15

Vanliga misstag

8 fel som kostar svenska köpare hundratusentals kronor — och hur du undviker dem

Hugo har under 19 år sett de samma misstagen upprepas. Inte för att köparna är dumma — utan för att systemet är annorlunda och informationen bristfällig. Här är de 8 vanligaste — och hur du undviker dem.

1 Använda mäklarens jurist

Mäklaren rekommenderar 'sin' jurist och det känns praktiskt. Men mäklarens jurist är i praxis lojal mot mäklaren — och säljaren. Du betalar för juridisk hjälp som inte är på din sida. Konsekvens: due diligence hoppas över, röda flaggar ignoreras, och du skriver på något som skadar dig. Lösning: välj alltid en jurist du hittat oberoende, med goda recensioner och tydlig prissättning.

2 Hoppa över due diligence

Du är förälskad i fastigheten och vill snabba på. Due diligence tar tid och kostar pengar — men vad händer om det finns en olaglig pool, en obetald skuld eller en granne med laglig rätt till din uppfart? Konsekvens: rivningskrav, skulder, rättsliga tvister. Lösning: gör aldrig undantag. Due diligence tar 2–4 veckor — det är värt varenda dag.

3 Glömma Modelo 210

Du köpte fastigheten, nycklarna är i handen — och sedan glömmar du att du måste deklarera i Spanien varje år. Agencia Tributaria är nådelösa: böter, ränta och i värsta fall skattemässigt beslag. Lösning: sätt upp en påminnelse, anlitna en redovisningskonsult eller inkludera skattehantering i ditt juristabonnemang.

4 Betala handpenning utan kontraktsgranskning

Mäklaren säger 'det är standard' och du betalar 10 % utan att ha läst arrasavtalet. Sedan visar det sig att klausulerna gynnar säljaren på varje punkt. Du kan inte häva utan att förlora allt. Lösning: betala aldrig handpenning innan din jurist sett och godkänt kontraktet.

5 Inget spanskt testamente

Du äger fastighet i Spanien men har bara ett svenskt testamente. När du dör riskerar dina arvingar en lång, kostsam juridisk process med spansk domstol för att få ut arvet. Lösning: upprätta spanskt testamente hos notarien — det kostar 100–200 euro och räddar din familj från enorma kostnader och väntetid.

6 Ignorera valutarisken

Du räknar kostnader i euro men tjänar i kronor. En kursrörelse på 10 % kan förändra hela din kalkyl. Om kronan faller mot euron ökar dina verkliga kostnader dramatiskt. Lösning: köp euro i förväg, ha en eurokalkylatormarginal på 5–10 %, eller välj fast ränta i euro om du tar spanskt bolån.

7 Lita på muntliga löften

Mäklaren lovar att säljaren fixar taket, inkluderar poolmöblerna och löser garageproblemet. Men det är bara prat. I spansk fastighetsrätt gäller ingenting som inte är skriftligt i kontraktet. Lösning: allt som har ekonomiskt värde måste in i arrasavtalet eller i ett separat skriftligt tilläggsavtal.

8 Missa comunidad-skulder

Säljaren har inte betalat sina gemenskapsavgifter på 2 år. Du köper fastigheten utan att kontrollera detta. Nu är du ansvarig för 5 000 euro i obetalda avgifter. Lösning: begär alltid skriftligt intyg från comunidad-styrelsen om att inga skulder finns — detta är obligatorisk del av due diligence.

Det gemensamma monstret bakom alla dessa misstag

Att spara på juristen. Juristarvodet är 0,75 % av köpeskillingen.

Det är den bästa investeringen du gör i hela affären.

Allt annat kan lösas — ett misstag utan jurist kan inte repareras.

KAPITEL 16

Skatter vid uthyrning och försäljning

Turistuthyrning, kapitalvinst, Plusvalía — allt du behöver veta

Att hyra ut din spanska fastighet kan ge goda intäkter — men skatten är inte frivillig. Och när du säljer gäller kapitalvinstskatt och kommunal Plusvalía. Här är en komplett genomgång.

Turistuthyrningslicens

För att hyra ut korttid (typiskt under 31 dagar) behöver du en licencia turística. Processen varierar mellan regioner men innebär generellt: ansökan till regional turistmyndighet, besiktning av fastigheten (säkerhetsutrustning, bruksanvisningar på flera språk, klagomålsbok), tilldelning av registreringsnummer och skyldighet att ange numret i alla annonser. I en del kommuner råder moratorium — nya licenser beviljas inte. Kontrollera detta INNAN köpet om uthyrning är planen.

Modelo 210 — kvartalsvis hyresskatt

Hysesinkomst beskattas kvartalsvis via Modelo 210. Skattesatsen är 19 % för EU/EEA-medborgare på nettointkomsten (intäkter minus avdragsgilla kostnader). Avdragsgilla kostnader inkluderar: plattformsprovision (Airbnb etc.), städning, reparationer, försäkring, räntekostnader, avskrivning (3 % per år av byggnadsvärdet).

Frister: Q1 (jan–mar) → 20 april, Q2 (apr–jun) → 20 juli, Q3 (jul–sep) → 20 oktober, Q4 (okt–dec) → 20 januari nästföljande år.

Kapitalvinstskatt vid försäljning

När du säljer din spanska fastighet beskattas kapitalvinsten (skillnad mellan köppris och säljpris efter avdrag för köp- och säljkostnader). Skattesats: 19 % för EU/EEA-medborgare, 24 % för övriga.

Vid försäljning gör köparen en källskatteavdrag (retención) på 3 % av köpeskillingen, som betalas in på ditt vägnar via Modelo 211. Sedan lämnar du in Modelo 210 och justerar den slutliga skatten — om din faktiska skatt är lägre än 3 % av priset får du tillbaka mellanskillnaden.

Plusvalía municipal

Plusvalía (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) är en kommunal skatt på ökningen av markens värde under den tid du ägt fastigheten. Den betalas av säljaren men fastigheten svarar för skulden om säljaren inte betalar — kontrollera att detta är reglerat i säljkontraktet. Plusvalía beräknas av kommunen och varierar kraftigt beroende på plats och innehavstid.

Skatt	Tidpunkt	Sats	Deklaration
Hysesinkomst EU/EEA	Kvartalsvis	19 % på netto	Modelo 210
Kapitalvinst EU/EEA	Vid försäljning	19 %	Modelo 210
Kapitalvinst icke-EU	Vid försäljning	24 %	Modelo 210
Källskatt (retención)	Köparen betalar för säljarens räkning	3 % av pris	Modelo 211
Plusvalía municipal	Vid försäljning (säljaren)	Kommunalt beräknad	Kommunalt

Kalkylator: beräkna din kapitalvinst

Besök colasjurist.se/kalkylatorer/kapitalvinstskatt.html

Ange köppris, säljpris och kostnader — kalkylatorn räknar ut skatten.

Spara alla originalkvitton (köpekostnader, renoveringar) — de minskar skatten.

Hugo hanterar hela skatteprocessen vid försäljning som tilläggstjänst.

KAPITEL 17

Hugo kan hjälpa dig

Tjänster, priser och nästa steg — boka ditt kostnadsfria samtal

Hugo Gutiérrez Colás är spansk jurist med 19 års erfarenhet av att hjälpa svenska köpare på Costa Blanca och övriga Spanien. Sedan 2007 har han biträtt mer än 1 000 kunder — från den första NIE-ansökan till notariebesöket, skattedeklarationer och försäljning.



Hugo är colegiado nr 6.539 ICALI (Ilustre Colegio de Abogados de Alicante). Hans kontor finns i L'Alfàs del Pi (nära Altea och Benidorm) men han hjälper köpare i hela Spanien — från Balears till Kanarieöarna. Han talar flytande svenska, spanska och engelska. Hugo tror på transparens: tydliga priser, ärlig rådgivning och att alltid säga sanningen — även om det inte är det du vill höra. Det är det enda sättet att verkligen hjälpa.

Tjänster och priser

Tjänst	Pris	Vad ingår
Juridisk assistans vid köp	0,75 % av köpeskillingen (min 2 000 €, ex. moms)	Due diligence, kontraktsgranskning, notarierepresentation, registrering
Timrådgivning	100 € / timme (ex. moms)	Juridisk rådgivning, frågor, dokumentgranskning
Modelo 210 (imputerad, per år)	150 € (ex. moms)	Deklaration och inlämning för icke uthyrd fastighet
Modelo 210 (hyra, per kvartal)	100 € (ex. moms)	Beräkning och inlämning av hyresdeklaration
Spanskt testamente	250 € (ex. moms + notarieavgift)	Upprättande och registrering via notarien

Abonnemangspaket

Hugos abonnemangspaket ger dig löpande juridisk trygghet för din spanska fastighet. Priserna nedan är per år exklusive 21 % IVA.

Paket	Pris/år (ex. IVA)	Vad ingår
BAS	499 €	Modelo 210 imputerad hyra (1 fastighet), e-post rådgivning upp till 5 frågor/år
PLUS	799 €	BAS + Modelo 210 hyra upp till 4 kvartal, IBI-bevakning, 1 timmes juridisk rådgivning
PREMIUM	1 199 €	PLUS + obegränsad e-postrådgivning, juridisk representation vid comunidad, testamentsuppdatering

Kontakta Hugo

WhatsApp: +34 629 549 430 (wa.me/34629549430)

E-post: info@colas-abogados.com

Webb: colasjurist.se

Adress: Av. de l'Albir 14, 03580 L'Alfas del Pi, Alicante

Oppet: Man–Fre 09:00–14:00

Boka ditt kostnadsfria 30-minuters samtal

Inga forpliktelser. Inga falska loften. Bara arlig rådgivning.

WhatsApp: wa.me/34629549430

Webb: colasjurist.se/kontakt.html

Hugo svarar på svenska — alltid.

Juridisk ansvarsfriskrivning: Denna guide är informativ och ersätter inte individuell juridisk rådgivning. Skatteregler och lagstiftning kan förändras. Kontrollera alltid aktuell lagstiftning med din jurist. Hugo Gutiérrez Colás, Colás Jurist, ansvarar inte för beslut fattade enbart baserade på innehållet i denna guide. © 2026 Colás Jurist. Alla rättigheter förbehållna.