

Vegleiðing til keyparar av ognum frá Euromarina í Spania

At keypa eina fastogn er ein stór avgerð, sum krevur at, tú setur teg inn í og tekur støðu til ymisk formlig og verulig viðurskifti og eisini í ávísan mun, at tú leitar tær serkøna ráðgeving.

Keypir tú fastogn frá Euromarina í Spania, er tað sponsk lóggáva, sum er galdandi og setur karmar um tíni rættindi sum keypari.

Hendan vegleiðingin hevur til endamáls at vísa á nøkur frávik og viðurskifti, sum eru øðrvísi, enn vit kenna tað í Føroyum, bæði formligt og veruliga, og at geva tær eitt yvirskipað innlit í nakrar spurningar, sum kunnu stinga seg upp, tá tú keypir fastogn frá Euromarina í Spania.

Talan er tó ikki um eina fullfíggaða ella úttømandi vegleiðing, og verður tað tí avgjørt viðmælt, at tú leitar tær nærri ráðgeving frá einum óheftum advokati, sum hevur innlit í spanska lóggávu, men sum samstundis talar eitt mál, ið tú skilir. Hetta er í øllum førum neyðugt, áðrenn tú undirritar skjøl í sambandi við keyp ella lántøku, men annars sum heild í sambandi við spurningar, sum kunnu stinga seg upp í sambandi við keyp. Agenturin og sölumboðið hjá Euromarina í Føroyum kunnu sostatt ikki veita tær fullfíggaða og úttømandi ráðgeving í sambandi við tilgongdina til keyp av fastogn í Spania, ella um spanska lóggávu annars.

Vegleiðingin er seinast dagförd tann 15. november 2019.

Fylgjandi spurningar og viðurskifti er nakað av tí mest vanliga, ið stingur seg upp í sambandi við keyp av fastogn í Spania, og sum ein eigur at leggja sær í geyma:

Innihald

Spanskt id-nummar og stovnan av konto í peningastovni í Spania:	2
Keypsáttmáli og söluppseting:	2
Deponering, renta og trygd fyri keypsupphæddini:	2
Støðulýsing, ognarskiftistrygging, garanti og iðranarrættur:	3
Skattir, avgjöld v.m.:	3
Leypandi rakstrarkostnaðir og skattir:	4
Lán/fígging í Spania:	5
Leiga, bústaður og vinnuvirksemi í Spania:	6
Tilknýti til advokat, tryggingarfelag ella fíggingarstovnar:	6

Spanskt id-nummar og stovnan av konto í peningastovni í Spania:

Ynskir tú at keypa fastogn í Spania, er neyðugt, at tú útvegar tær eitt spanskt id-nummar (NIE), og viðmælt verður eisini, at tú stovnar tær eina konto í peningastovni í Spania. Hetta kann verða tíðarkrevjandi og møtimikið at fáa gjørt, men ein spanskur advokatur kann hjálpa tær at avgreiða hetta skjótt og ómakaleyst við eini fulltrú frá tær.

Kontan verður brúkt til at rinda skatt og onnur gjøld í sambandi við ognina, nýtslugjøld, so sum vatn, el og hita, lámsgjøld, um ynski er at útvega lán í Spania, ella, um fígging ikki er neyðugt, so at brúka, tá tú skal flyta keypsupphæddir til Spania.

Keypsáttmáli og söluppseting:

Mælt verður til, at keypsáttmálin antin verður gjørdur av ella gjøgnumgingin av einum óheftum advokati, við spanskari løggilding, har advokaturin eisini skal tryggja tær, at tú fær eina söluppseting, við einum fullfíggaðum yvirlitið yvir kostnaðir, ið koma afturat keypsupphæddini/kontantprísinum.

Euromarina samstarvar við ein óheftan spaskan advokat, sum er vanur at ráðgeva teirra kundum í sambandi við øll viðurskifti í tilknýti til keyp av fastognum frá Euromarina. Tað er tó einki krav, at tú brúkar júst hendan advokatin. Kennir tú teg tryggari við at brúka ein advokat við norðurlendskari útbúgving, eru eisini t.d. danskir advokatar við spanskari løggilding, sum tú kanst leita tær nærri ráðgeving og hjálp frá.

Tú eigur at tryggja tær, at advokaturin er limir í “Colegio de Abogados”, sum er eitt krav fyri at kunna virka í Spania, og sum hevur við sær, at advokaturin m.a. skal hava eina ábyrgdartrygging. Advokaturin skal kunna vísa tær til almennu skrásetingina av advokatum í viðkomandi øki í Spania, har hann er skrásettur.

Advokaturin skal í neyðugan mun gera kanningar og fáa til vega og eftirkanna upplýsingar, fyri at tryggja at keypsáttmálin á fullgóðan hátt skipar tíni viðurskiftini við seljara.

Hetta skal verða greitt, áðrenn tú undirritar keypsáttmálan, soleiðis at endaliga staðfestingin av handlinum bert er eitt avgreiðslumál, har ognin verður skeytað tær hjá einum notari.

Notarurin kannar eisini, um øll neyðug skjøl og stempul eru tøk og í ordan, og at tinglýsingargjøld o.a. eru goldin. Leitar tú tær hjálp frá einum advokati við spanskari løggilding, so vil hesin avgreiða skeyti til notar, umsita gjaldingar og ymiskar skásetingar av ognini, standa fyri øllum samskiftinum við spanska notarin, umframt sjálvsagt at kanna rættindi, skyldur og ábyrgdir knýttar til ognina.

Føroyski agenturin og sölumboð hava einans eitt yvirskipað innlit í viðkomandi viðurskifti og kunnu tí bert í avmarkaðan mun veita tær ráðgeving og svara tínum spurningum. Keypsáttmáli og söluppseting verða ikki send til føroyska agentin og sölumboðið at viðmerkja ella góðkenna.

Deponering, renta og trygd fyri keypsupphæddini:

Í Føroyum er vanligt, at keypsupphæddir, herundir ávegis gjaldingar av keypsupphæddum, verða tryggjaðar á eini klientkontu í bankanum ella hjá advokatinum, ofta í navninum á seljara, men við treyt um, at peningurin ikki kann leysgevast til seljara, fyrr enn keypari hevur fingið skrásett/tinglisið endaligan ognarrætt til ognina uttan fyrivarni ella viðmerkingar.

Skipanin í Spania er ein onnur, har bankin, innan givnar karmar, garanterar og ábyrgdast fyrri keypsupphæddir, ið verða inngoldnar til byggifyritøkur, sum hava kontu hjá viðkomandi banka, í sambandi við keyp av nýbygdum ognu/ognum í gerð. Ein advokatur við spanskari løggilding skal hava neyðugt innlit at greiða tær nærri frá hesum og skal eisini skipa so fyrri, at tín peningur er tryggur, til tú hevur fingið endaligan ognarrætt til ognina.

Støðulýsing, ognarskiftistrygging, garanti og iðranarrættur:

Í Føroyum er alt meira vanligt, at seljari fær til vega eina støðulýsing av eini ogn, tá hendan verður lýst til sølu. Við eini støðulýsing ber eisini til hjá seljara at bjóða eina ognarskiftistrygging. Talan er tó ikki um nakað lógarkrav, hvørgan um støðulýsing ella ognarskiftistrygging.

Í Spania fæst eingin støðulýsing ella ognarskiftistrygging av ognu; hesar verða keyptar, sum keypari hevur sæð og kanna tær (Cuerpo Cierto). Gjøgnumgongdin av ognini má tí grundast á vanligt vit og skil, ella tú kanst biðja ein lokalan spankan byggikønan um at koma við til gjøgumgongdina.

Skipanin í Spania er annars tann, at tá hús eru liðugt bygd, so verða tey kannað av kommununi, sum skal geva ymisk loyvur í sambandi við byggingina; hetta fyrri at tryggja at byggingin uppfyllir tey krøv, sum kommunan setir, áðrenn hús kunnu takast í brúk (m.a. habitation certificate, end work license, energi efficiency certifikat). Eisini er neyðugt, at loyvi er givið at knýta til el og vatn. Leitar tú tær hjálp frá einum sponskum advokati, so skal hesin kanna og tryggja sær, at øll neyðug loyvi fyriliggja í sambandi við bygging, liðugtgerð og búseting og við atlit til veitingar til bygningin, áðrenn tú undirritar keypsáttmálan. Tá skeyti skal skrivast, verður alt hetta eisini kannað av notarinum.

Vanliga kann ein krevja garanti og trygging fyrri berandi konstruktiónina í 10 ár. Eisini er vanligt at fáa garanti fyrri aðrar størri bygningslutir í 3 ár og smærri ting í 1 ár. Mælt verður til, at tit biðja advokatin um at kanna og tryggjar tykkum hetta.

Reglurnar um iðranarrætt, sum vit kenna tær í Føroyum, eru heldur ikki tær somu í Spania.

Skattir, avgjöld v.m.:

Kontantprísur í Spania er ikki sum í Føroyum við avgjöldum. Eisini er vanligt, at ventilatiún, hvítvørur, útgerð til baðirúm, herundir ljós og spegl, ikki eru við í keypsprísinum, sum er upplýstur í lýsingum.

Serlig ynski hjá keypara kunnu eisini hava við sær, at endaligi kontantprísurin verður ein annar, enn tann kontantprísurin, sum er upplýstur í lýsingini. Her skal verða lagt til merkis, at við hvítvørum, útgerð til baðirúm, ventilatiún, tilknýtingargjald til el, vatn, etc. og stovningargjald til eigarafelag, skal ein rokna við at rinda uml. 8.500 EUR (uml. 65.000 DKK) afturat, alt eftir merki og nøgd av útgerð, ein ynskir at keypa.

Umframt kontantprís skulu rindast ein røð av gjöldum í sambandi við avgreiðsluna av söluni, sum í alt svara til á leið 13% av kontantprísinum.

Kostnaðirnar, ið verða lagdir afturat, **tá tú keypir** fastogn í Spania, eru sostatt hægri enn í Føroyum. MVG sum skal rindast av keypsprísinum fyrri nýggjar ognir, er í lötuni á 10% í Valencia district. Í Spania er tað keypari sum hevur ábyrgdina at kanna og taka hædd fyrri galdandi MVG-upphædd,

sum skal leggjast afturat upplýsta kontantprísinum í einum ávísuðum øki, til eina og hvørja tíð. Harumframt skal rindast uml. 3% fyri ymiskar skrásetingar, lögfrøðiliga ráðgeving, ymisk skjøl og stempul kostnað, notargebyr, etc. Alt eftir t.d. hvat øki talan er um kann avgjaldið verða hægri, tó ikki meira enn 15% av keypsupphæddini.

Tá tú velur at keypa eina ogn í Spania, er eisini neyðugt at gera tær nakrar tankar um, hvussu viðurskiftini eru, um ella tá ognin aftur skal avhendast, antin talan verður um t.d. sølu, arv í sambandi við andlát, ella kanska hjúnarskilnað.

Í Spania skal rindast avgjald í sambandi við **viðarisølu/avhendan** (transfertax) p.t. á 10% í Valencia district. Partarnir avtala, um tað er seljari ella keypari, sum rindar hetta gjaldið. Harumframt skal rindast skattur av vinninginum í sambandi við søluna, sum er munurin millum keypsupphædd og søluupphædd, har atlit eisini verða tikin til ábøtur á ognina og inflatió. Mælt verður tí til, at tit goyma kvittanir fyri møguligar ábøtur, sum til gera á ognina. Tá ein ogn í Spania verður seld, verða 3% av keypsupphæddini afturhildnar av keypara og goldnar til skattavaldið sum trygd fyri kapitalviningsskattinum og møguligum skattefirstøðum. Tá skattauppperð er gjørd, verður tað, sum er goldið ov nógv ella ov lítið, afturgoldið ella innheintað til/frá seljara.

Í Spania eru eisini reglur, ið áseta eitt minsta **skatta- og avgjaldsvirði** á ognum. Talan er um eina formliga áseting, ið er grundað á eina meting frá einum kommunalum ella privatum arkitekti.

Tað kann eisini vera ein fyrimunur, at ein ger eitt spanskt testamenti, sum fevnir um tær ognir, sum man eigur í Spania. Kostnaðurin at gera eitt testamenti liggur um 120 EUR, umframt VAT (MVG) á 21%. Hóast eitt froyyskt testamenti hevur formligt gildi í Spania, so er tað tíðarkrevjandi og kostnaðarmikið at fáa hetta viðurkent.

Eisini er gott at vita, at spanskt gávu- og arvaavgjald á p.t. 12% er knýtt til skifti av ogn í Spania, tó at virði á 100.000 EUR fyri hvønn av arvingunum er avgjaldsfrítt. Eisini er 50% avsláttur av arvaavgjaldinum í ávísuðum førum, og eru serligar avgjaldsreglur galdandi fyri gávur millum hjún.

Sum heild skal tó verða viðmerkt, at áðrenn tú tekur eina avgerð, sum kann hugsast at hava avgjalds-/skattligar avleiðingar, so er umráðandi at tú leitar tær ráðgeving frá einum advokati við kunneika til spanska skattalóggávu. Her skal eisini verða lagt til merkis, at serligar reglur kunnu vera galdandi fyri skatting av froyingum, sum ikki eru búsitandi í ES/EBS londum, og er tað tí týðningarmikið, at tú upplýsir advokatin um hetta.

Leypandi rakstrarkostnaðir og skattir:

Umframt nýtslutengdar útreiðslur til gass, vatn og el, so eru árlegar útreiðslur til skattir og avgjöld, ið valdast økið, har ognin er staðsett, stødd á ognini, og hvat slag av ogn, man eigur. Er ognin í einum bústaðarøki, við atgongd til t.d. felags svimjihyli, venjingarhøli og hava, so er tað eitt krav, at man er við í eigarafelag og rindar gjald til eigarafelagið fyri m.a. reingerð av svimjihyli og fyri at halda felagsøki/høli og hava. Harumframt eru útreiðslur til trygging av fastogn og evt. innbúgv og ábyrgd, umframt sjálvsagt um man ynskir t.d. internet.

Útreiðslurnar falla til gjaldingar frammanundan. Skattir verða ikki goldnir fyrsta árið.

Til ber at fáa ein advokat við spanskari løggilding at fyrireika og lata inn árligar skattauppperðir og at taka sær av øllum tínum áhugamálum í tilknýti til ognina. Árligt gjald fyri “legal care” er uml. 150 EUR (11-1200 kr.). Er talan um fleiri eigarar, skal skattauppperð gerast fyri hvønn av eigarunum, har bæði skattur og gjald fyri “legal care” verður deilt millum eigararnar.

Mælt verður til, at leypanði rakstrarkostnaðir og skattir verða goldnir við “direct debit” á sponsku bankakontuni.

Dømi um mettán árligan rakstrarkostnað og skattir í tilknýti til at eina ogn, ið er virðismett til 205.000 EUR eru:

Water (vatn)	180,00 €
ELECTRICITY (el)	600,00 €
COMMUNITY FEES (gjald til eigarafelag)	7-900,00 €
CONTENTS & BUILDING INSURANCE (trygging)	240,00 €
COUNCIL TAX (ognarskattur)	250,00 €
NON RESIDENT TAX (skattur fyri ikki fastbúgvandi)	230,40 €
LEGAL CARE/TAX REPRESENTATION (ikki kravt)	145,20 €
TOTAL	2.345,60 € (tvs. uml. 1.500,00 DKK/mðr.)

“Non resident” skattur verður deildur lutfalsliga, um talan er um fleiri eigarar. Talan er um ein skatt av ásettum leiguvirði á sekunderum bústaði, á antin 1,1% ella 2%, alt eftir um almenna leiguvirði er regulerað eftir 1. januar 1994 ella ikki.

Lán/fíggjng í Spania:

Ognirnar hjá Euromarina verða bodnar út fyri kontantprís.

Til ber at fáa lán í Spania at fíggja títt keyp av fastogn. Møguleiki er fyri bæði realkredittláni og vanligum bankaláni, so sum vit eisini kenna tað í Føroyum. Talan er um lán í EUR.

Hevur tú frammanundan eina fastogn í Føroyum, ber helst eisini til at søkja ein føroyskan peningastovn um lán, við trygd í tíni fastogn í Føroyum.

Ynskir tú at útvega tær lán í Spania, verður avgjørt viðmælt, at tú fært tær ein advokat við spanskari løggilding at ráðgeva tær. Skjøl, sum skulu undirritast, eru vanligu orðað á sponskum, og talan er eisini um fløktar reglur og treytir. Eisini er neyðugt at leggja tveir mánaðir afturat avgreiðslutíðini í sambandi við keypið, um ynski er at taka lán í Spania.

Sum í Føroyum, so eru eisini knýttir ein røð av ymiskum kostnaðum til lántøku í Spania. Harumframt eru lívstrygging og sethússtrygging av ognini ein treyt, um ein vil hava eina lága rentu.

Euromarina ella spanski advokaturin kunnu geva tær generella leiðbeining um møguleikar fyri at fáa fíggjng í Spania, herundir rentustøði, áramál, lánssløg, og krav um kontantupphædd, og ein advokatur við spanskari løggilding, kann eisini hjálpa tær við samskiftinum við møguligar fíggjarstovnar.

Í stuttum kann sigast, at við einum vanligum bankaláni í Spania ber oftast til at læna upp til 70% av keypsupphæddini, við eini afturgjaldstíð á í mesta lagi 20 ár, har rentan í løtuni er nakað lægri enn tað, sum ein kann fáa í einum froyrskum peningastovni, bæði fyri lán við fastari rentu og við broytiligari rentu.

Tá keypari leitar sær fígging, er eisini umráðandi, at keypari fær sær neyðuga ráðgeving um privatbúskap, t.e. hvørji ráð ein skal hava fyri at keypa eina fastogn, herundir neyðuga gjøgnumgongd og meting av inntøkum og útreiðslum hjá viðkomandi keypara. Hendan ráðgevingin skal áseta ta brutto- og nettoútreiðslu, sum, grundað á eina neyva fíggjarætlan, ráð eru til. Ráðgevingin skal harumframt áseta tað kontantprísstøðið, sum fíggjarætlanin gevur móguleika at keypa fastognina fyri, umframt teir móguleikar, sum brúkarin hevur fyri at fáa eitt keyp fíggjað.

Euromarina og søluumboðini í Føroyum hava ikki móguleika ella neyðugan førleika at veita slíka ráðgeving.

Leiga, bústaður og vinnuvirksemi í Spania:

Til ber hjá tær at útleiga tína fastogn í Spania. Hevur tú bústað og skattskyldu í Føroyum skulu leiguintøkur skattast í bæði í Spania og í Føroyum, og er eisini eitt krav um, at tú hevur “turistlicens” fyri at marknaðarføra leigumál í Spania, herundir útleigu gjøgnum Airbnb. Vanliga hækkar gjaldið til tína privattrygging, um tú leigar tína ogn út.

Hevur tú gjørt avtalu við ein advokat við spanskari løggilding um at umsita tína ogn og tíni skattaviðurskipti í Spania, ber eisini til at biðja hendan um at hjálpa tær við skattingini av leiguintøkunum og at gera kontraktir v.m.

Somuleiðis eigur tú at biðja um hjálp frá einum advokati við spanskari løggilding, um tú umhugsar at flyta tín bústað til Spania, ella at byrja vinnuligt virksemi í Spania. Eisini er neyðugt at tú tá kannar, um tíni rættindi í Føroyum broytast við flytingini, herundir t.d. rættindi til pensjón v.m.

Tilknýti til advokat, tryggingarfelag ella fíggingarstovnar:

Seljari og umboðsfólk seljarans í Føroyum, ið fáa provisjón av söluni í Føroyum, hava sjálvsagt ein áhuga í at selja froyingum ognir, men hava onki samband ella persónligan áhuga í vali keyparans av fígging, trygging ella øðrum veitingum og ráðgeving, sum eru knýttar at keypi og sølu av fastognum í Spania, og keypari má sjálvur velja, um og hvar hann leitar sær móguliga ráðgeving, fígging og trygging.