

ASUNNON OSTAJAN OPAS

VIISI YKSINKERTAISTA
ASKELTA UNELMAKOTISI
OSTOON ESPANJASSA



VIISI YKSINKERTAISTA ASKELTA UNELMAKOTISI OSTOON ESPANJASSA

Kodin ostaminen on yksi elämämme tärkeimmistä päätöksistä. Olit sitten ostamassa lomakotia tai valmistautumassa muuttoon ulkomaille, me teemme koko prosessista mahdollisimman stressitöntä.

Vaikka kodin etsimisen kuuluisikin olla jännittävää, tarinat pieleen menneistä osto yrityksistä saattavat vaikuttaa ulkomaan kodin ostamisen olevan pelottavaa.

Kun aloitat prosessisi mahdollisimman hyvin informoituna, voit tehdä suunnitelmia tehokkaasti ja välttää riskejä, jotka voivat johtaa ajan, energian ja rahan menetykseen. Valmistaudu siis kodinostosi seuraamalla Domus Venarin 5 Yksinkertaisen Askeleen-ohjeita saadaksesi ulkomaan kodin etsinnästä ja ostoprosessista kohta kohdalta mukaan lukien ostokulujen erittelyn ja tietoa **meidän luotettavista yhteistyökumppaneistamme**.





01 ASETA BUDJETTISI

KUINKA PALJON RAHAA HALUAN KÄYTTÄÄ?

Kuten minkä tahansa ison ostopäätöksen kanssa, budjettisi on yksi tärkeimmistä tekijöistä ja vaikuttaa ostoprosessin seuraavinkin vaiheesiin. Tämän vaiheen tarkoitus on määritellä kuinka paljon rahaa haluat käyttää ja mitä sillä saa.

MITÄ VOIN ODOTTAA SAAVANI BUDJETILLANI?

Espanjan asuntomarkkinoilla ei ole erikseen asunto-osakkeita, vaan kerrostaloasunnotkin luokitellaan kiinteistöiksi. Kiinteistöjen hinnat vaihtelevat merkittävästi Costa del Solin eri alueilla. Vaihtelevat 150.000 eurosta useisiin miljooniin.

TARVITSENKO RAHOITUSTA?

Rahoitusvaihtoehto voi auttaa sinua saamaan haluamasi kohteen. Kerro välittäjällesi rahoitustarpeestasi etukäteen ja hän voi tutustuttaa sinut rahoitusalan ammattilaisiin, jotka auttavat sinua saamaan parhaan mahdollisen lainan Espanjasta. Lainoittaminen on erinomainen keino kasvattaa budjettiasi, ja pankit tarjoavat tällä hetkellä erittäin hyviä korkoja ei-residenteille. Useimmat suomalaiset suosivat suomalaisia pankkeja vielä parempien korkojen ansiosta. On syytä kuitenkin muistaa, että suomalaiset pankit eivät rahoita suoraan espanjalaisia kiinteistöjä.

Etukäteen määritelty budjetti ja realistiset odotukset siitä, mitä sillä saa, estää pettymykset katselmusmatkallasi Costa del Solilla.



02 VALITSE VÄLITTÄJÄSI

Sinun on hyvä valita sellainen välittäjä, joka ymmärtää täysin sen, millaista kiinteistöä etsit ja mitkä alueet sopivat parhaiten juuri sinulle.

Meidän neuvomme on, että valitset yhden luotettavan välittäjän ja kierrät asuntoesittelyissä vain tuon välittäjän kanssa katselumatkasi ajan. Tämä tekee katselmuksista ja ostoprosessistasi paljon helpomman, ja välittäjäsi ehtii saamaan parhaan mahdollisen käsityksen siitä, mitä sinä etsit. Näin voit välttää tilanteen, että päädyt samaan kiinteistöön useaan kertaan eri välittäjien kanssa.

Kuten useimmissa maissa (toisin kuin Suomessa) Costa del Solin välittäjät jakavat myynissä olevat kohteensa välittäjien yhteisessä tietokannassa.

Rekisteröidy Domus Venarin asiakkaaksi ja sinulla on pääsy kaikkiin myynissä oleviin kohteisiin koko Aurinkorannikolla.



03

NAUTI DOMUS KOKEMUKSESTASI

**Unelmakohteesi etsiminen voi kuulostaa vaativalta tehtävältä.
Valikoima internetissä voi vaikuttaa loputtomalta.**

Me Domuksella varaudumme tuloosi Costa del Solille valitsemalla sen hetken parhaat saatavilla olevat kohteet, jotka sopivat budjettiisi ja vaatimuksiisi. On hyvin tärkeää, että kerrot meille mahdollisimman paljon hakukriteereistäsi ja aluetoiveistasi.

Domus Kokemuksessa ei ole kyse pelkästään asuntojen katselusta, vaan myös sen OIKEAN kohteen löytämisestä reissullasi. Realistisella budjetilla ja tavoitteilla me teemme kaiken valmistelutyön jo ENNEN saapumistasi.

Neuvomme että varaat 3-4 päivää meille, jotta voimme taata parhaan kokemuksen Aurinkorannikolla. Olemme ylpeitä kyvystämme järjestää asiasi jo etukäteen



04 VARMISTA KAUPPA

Kun olet löytänyt sinulle täydellisen kohteen, toimi heti varataksesi kohde itsellesi. Näin vältty turhalta pettymykseltä.

Allekirjoittamalla varaus sopimuksen, varmistat että kiinteistö on SINUN sovitulla hinnalla, eikä sitä voida myydä kenellekään muulle. Tässä vaiheessa sinun tulee maksaa 6000 - 10000 euron varausmaksu joko välittäjäsi tai lakimiehesi asiakastilille. Maksu siirretään myyjälle vasta, kun lakimiehesi on tarkistanut asiakirjat huolellisesti, ja tarjous on hyväksytty molemminpuolisesti.

Asunnon ostaminen Espanjassa on valvottu ja säännelty prosessi, ja on äärimmäisen suositeltavaa käyttää hyvää espanjalaista lakimiestä, joka puhuu kieltäsi. Lakimies varmistaa, että kiinteistö täyttää kaikki lain määräämät vaatimukset, että se on vapaa veloista ja että sinun etuasi valvotaan koko matkalla aina varsinaisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka.



05 ALOITA NAUTTIMAAN UUDESTA KODISTASI

Tarjoamamme palvelu domus venarilla ei pääty avainten luovuttamiseen.

Domus voi suositella sinulle hyvämaineisia ja kielitaitoisia lakimiehiä, jotka pystyvät ohjeistamaan ja antamaan neuvoja mihin tahansa toimintatapaan, lakiasioihin, oleskelulupiin, NIE-tunnukseen tai Espanjan verotukseen liittyen.

Voimme myös auttaa espanjalaisen pankkitilin avaamisessa, puhelin- tai internetliittymän hankkimisessa, kotivakuutuksissa tai muissa asunnon ylläpitoon liittyvissä asioissa.

Meillä on myös loistavat suhteet parhaisiin huonekalujen toimittajiin ja liikkeisiin Aurinkorannikolla, ja he voivat auttaa sinua löytämään sopivimmat ja toimivimmat huonekalut uuteen kotiin asettamasi budjetin mukaisesti. Mikäli uusi kotisi kaipaa remonttia, löydämme myös siihen oikeat tekijät.

Sinun tyytyväisyytesi on tärkein arvosana toiminnallemme!

ANNEX

OSTOPROSESSI

Kauppakirjasi, espanjaksi Escritura, ja jännittävä, mutta stressitön ostoprosessi ovat todisteita siitä, että sinulla on nyt täysi laillinen omistusoikeus Costa del Solin kiinteistösi.

VARAUSSOPIMUS

Esisopimus, joka vahvistaa kohteen tiedot, ostohinnan ja varsinaisen kaupanteon päivämäärät

Allekirjoittamalla varausopimuksen ja maksamalla varausmaksun, varmistat, että kohde poistuu markkinoilta

Hinnasta ja yleisistä ehdoista sovitaan myyjän kanssa

LAKIMIEHEN TOIMENPITEET

Lakimies tekee puolestasi kaikki asiaankuuluvat tarkistukset, että kohde on vapaa rasitteista ja lainoista

Varmistaa, että kohde on lainmukainen ja että luvat ovat kunnossa

Jos kaikki tarkastukset ovat kunnossa, hän valmistelee käsirahasopimuksen

KÄSIRAHASOPIMUS

Vahvistaa kaikki yksityiskohdat ostettavasta kohteesta

Määrittelee varsinaisen kauppakirjan allekirjoittamisen ja maksutavan

10-40% Maksuosuus kokonaiskauppahinnasta plus vero (jos sovellettava)

LOPULLISEN KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITTAMINEN

Lakimiehesi voi hoitaa kaupanteon myös valtakirjalla, mikäli et itse pääse allekirjoitustilaisuuteen

Viimeiset tarkistukset ja kauppakirjan (ja lainan) allekirjoittaminen julkisella notaarilla

Loppusumman, verojen ja oston liittyvien sivukulujen maksaminen

KIINTEISTÖN REKISTERÖINTI

Lakimiehesi rekisteröi kiinteistösi maarekisteriin

Vesi- ja sähkösovimusten solmiminen

Kauppakirjan vastaanottaminen

KIINTEISTÖN HANKKIMISKULUT COSTA DEL SOLILLA 2024

Välityspalkkion maksaa yleensä myyjä ja se sisältyy ostohintaan. Joissain tapauksissa, varsinkin alle 120.000€ kohteissa välittäjäsi saattaa veloittaa sinulta löytäjän palkkion joka on korkeintaan 5% kauppahinnasta.

1. ASUNNOT

Varainsiirtovero	7%
Lakimies kulut	1%
Notaarimaksut	0,2% - 0,5%
Maarekisterimaksut	0,1% - 0,3%

2. UUDISKOHTEET

ALV (IVA)	10%
Lakimies kulut	1%
Notaarimaksut	0,2% - 0,5%
Leimavero	1,2%
Maarekisterimaksut	0,1% - 0,3%

3. TONTTIEN VEROT

ALV (IVA)	21%
Lakimies kulut	1%
Notaarimaksut	0,2% - 0,5%
Leimavero	1%
Maarekisterimaksut	0,1% - 0,3%

4. LAINAKULUT

Josta tarvitset asuntolainaa, tarkista aina lainan ehdot erikseen pankiltasi.

I - Rakennuttajan lainan siirto

Avausmaksu	N/A
Leimavero	1% lainan arvosta
Notaarimaksut	€600-€1000 välillä
Rekisteröintimaksut	Noin 70% notarimaksusta

II - New Mortgage

Avausmaksu	1%
Leimavero	1% lainan arvosta
Notaarimaksut	€600-€1000 välillä
Rekisteröintimaksut	Noin 70% notarimaksusta

*kaikki maksut ovat 21 % ALV

MIKSI DOMUS VENARI?

Our aim is to build personal relationships with each and every one of our clients and to provide an honest and transparent service throughout the entire process. We do not want to waste your time or ours by overpromising or giving an unrealistic picture of a certain property – that is why we work hard to find you only the type of properties that you want.

Tavoitteemme on luoda henkilökohtainen suhde jokaisen asiakkaamme kanssa ja tarjota rehellistä ja läpinäkyvää palvelua ostoprosessin jokaisessa vaiheessa. Emme halua tuhjata omaa ja asiakkaamme aikaa lupaamalla liikoja tai antamalla epätodellisen kuvan jostain tietystäkohteesta - siksi teemme kovaa työtä löytääksemme sinulle juuri sen tyyliä asuntoja kuin itse haluat.

Haluamme tehdä asunnonetsimismatkastasi parhaan mahdollisen kokemuksen. Kerro meille mahdollisimman paljon yksityiskohtia asunnonetsintään liittyvistä kriteereistäsi. Se auttaa välittäjäsi räätälöimään asuntokatselmusta juuri sinun tarpeisiisi ja löytämään laajasta valikoimasta juuri sinulle sopivia kohteita, jättäen sinulle runsaasti aikaa myös auringosta nauttimiseen ja lomailuun.

Tapaamisen vahvistamisen jälkeen välittäjäsi järjestää sinulle valikoiman asuntoja nähtäväksi ja järjestää asuntoesittelyt toivomiisi kohteisiin. Autamme sinua mielellämme koko oleskelusi ajan, voimme antaa suosituksia ravintoloista, eri alueista ja paikallisista piilotetuista aarteista.

Monikielinen tiimimme koostuu maahan muuttaneista eurooppalaisista, ja me saamme elää Aurinkorannikolla ja hengittää lämmintä ilmaa ympärivuotisesti. Siksi pystymme omakohtaisiin kokemuksiimme perustuen vastaamaan kysymyksiisi koskien kuuluisaa rannikkoaluetta. Autamme sinua

myös mielellämme, mikäli haet luotettavaa lakimiestä, veroneuvojaa tai muita tarvitsemiasi palveluja asunnonoston yhteydessä.

Ensimmäisen tapaamisen aikana tulet valitsemaan yhdessä välittäjän kanssa sinulle sopivimmat kohteet, joihin haluat mennä tutustumaan. Haluat varmasti hylätä joitain, lisätä uusia kohteita ja tehdä muutoksia valintoihin. Jos aikasi on rajallinen, tämä vaihe voidaan tehdä vaikka sähköpostin välityksellä jo ennen rannikolle saapumistasi.

Välittäjäsi tulee katsomaan yhdessä valitsemianne kohteita kanssasi paikan päälle. Samalla teillä on mahdollisuus keskustella eri alueista ja ostoprosessista yleensä. Niin halutessasi, hän voi myös viedä sinut tutustumaan lakimiehiin, veroneuvojiin ja muihin palveluntarjoajiin, joita tulet tarvitsemaan.

Kun oikea asunto löytyy, autamme sinua olemaan yhteydessä lailliseen asianajajaan, joka aloittaa asianmukaiset tarkastukset ennen kuin menet prosessissa yhtään pidemmälle. Asunnon osto Espanjassa on säädelty prosessi ja siksi on erittäin suositeltavaa käyttää hyvää espanjalaista asianajajaa, joka myös puhuu kieltäsi. Lakimies varmistaa, että asunto täyttää kaikki lailliset vaatimukset ja on velaton, ja että sinun etujasi suojellaan koko ostoprosessin ajan.

Käsirahasopimus allekirjoitetaan yleensä 2 tai 3 viikon päästä varaus sopimuksen tekemisestä. Sinun tulee tässä kohtaa maksaa 10%-40% sovotusta kauppahinnasta.

Tässä vaiheessa lakimies auttaa sinua NIE-numeron hankinnassa, espanjalaisen pankkitilin avaamisessa ja missä tahansa laina-/rahoitusasioissa jotka tulee hoitaa ennen varsinaista notaarille menoa ja virallisen kauppakirjan allekirjoittamista.

Notaarille valmistautuminen kestää yleensä noin kolmesta kuuteen viikkoa varaus sopimuksen allekirjoittamisesta. Sinun tulee tässä vaiheessa maksaa loput kauppahinnasta sekä lisäksi muut asunnon ostoon liittyvät kustannukset (notaarimaksut, viralliset maksut ja verot). Yhteensä kaikki kustannukset ovat noin 11-14 % ostohinnasta.

Kun paperityöt on hoidettu ja kaikki kustannukset maksettu, on jäljellä enää kauppasopimuksen allekirjoittaminen ja avaimet ovat sinun!

Lakimiehesi rekisteröi omaisuutesi sen kaupungintalon rekisteriin, missä asuntosi sijaitsee, ja nyt sinun tulee vain tehdä sähkö sopimus ja tilata haluamasi palvelut kotiisi.

Domus Venari haluaa sinun nauttivan sijoituksestasi espanjalaiseen kiinteistöön ja tulee siksi olemaan kanssasi jokaisessa kauppaprosessin vaiheessa sekä sen jälkeen! Haluamme sinun tietävän, että olet tehnyt hyvän ja viisaan päätöksen valitessasi meidät auttamaan uuden kodin löytämisessä. Toivomme, että saatte meiltä kokemuksen, jota tulette muistelemaan ja vaalimaan vielä vuosienkin jälkeen.

Domus Venari luottaa tyytyväisiin asiakkaisiin, sillä vain teidän avullanne voimme hyötyä arvokkaimmasta edustamme, siitä, että suosittellette meitä ystäville ja sukulaisillenne! Tämä on liiketoimintamme ydin.

PALVELUMME

Costa del Solin asuntomarkkinoihin ja asunnon ostoon liittyvä tiedonanto ja sinun kriteereillesi sopivien kohteiden etsintä

Vähintään kahden päivän asuntoesittely-kierros välittäjän kanssa, joka puhuu kieltäsi

Avustaminen majoituksen varaamisessa vierailusi ajaksi

Asuntonäyttöjen järjestäminen valittuihin kohteisiin

Asianajajien, vero - ja lainaneuvojien esittely

Huonekaluliikkeiden ja muiden tarvittavien palveluiden esittely

Projekti suunnittelu sisältäen arkkitehtien esittelyn

Kiinteistö konsultointi sijoittajille Domus sijoitustiimin kautta
