

GYIK – Gyakran Ismételt Kérdések

Mennyi az spanyol ingatlanok várható megtérülése jelenleg?

A spanyol ingatlanok megtérülése általában 3-6% között mozog évente, attól függően, hogy melyik régióban helyezkedik el az ingatlan és kiadható-e.

Kiadhatom az ingatlanomat Spanyolországban?

Igen, Spanyolországban az ingatlan bérbeadása engedélyezett, de bizonyos szabályokat és adózási kötelezettségeket be kell tartani.

Milyen jogi védelmek vannak az ingatlanvásárlók számára Spanyolországban?

Spanyolországban a vásárlók jogi védelmet élveznek, különösen, ha jegyző jelenlétében történik a szerződéskötés.

Lehetséges ingatlant vásárolni Spanyolországban anélkül, hogy ingatlanközvetítőt kellene igénybe vennie?

Igen, de az ingatlanközvetítők nagyban megkönnyíthetik a folyamatot és biztosíthatják a jogi megfelelést.

Milyen költségekkel jár az ingatlanvásárlás Spanyolországban?

Az ingatlan árán kívül 10-15% költséggel érdemes számolni, amely tartalmazza az adókat, jegyzői díjakat és regisztrációs költségeket.

Mennyi ideig tart egy ingatlanvásárlás Spanyolországban?

Az általános vásárlási folyamat 1-2 hónapot vesz igénybe, ha minden dokumentum rendben van.

Mi a különbség az új építésű és a kész ingatlanok között Spanyolországban?

Az **új építésű ingatlanok** általában korszerűbb technológiával és modern tervezéssel készülnek, emellett gyakran energiatakarékos megoldásokat kínálnak. Vásárlásukkor az áfa (IVA) 10%-os adót kell fizetni. Ezzel szemben a **kész ingatlanok** (már használt ingatlanok) jellemzően alacsonyabb áron érhetőek el, és az átírási adó (ITP) 6-10% közötti lehet. Az új építésű lakásoknál várhatóan kevesebb karbantartási költség merül fel, míg a kész ingatlanokban azonnal költözhetőek.

Hogyan finanszírozhatom ingatlanvásárlásomat Spanyolországban?

Spanyolországban az ingatlanvásárlás finanszírozására több lehetőség is elérhető:

1. **Helyi jelzáloghitel:** A spanyol bankok általában a vételár 70%-át hitelezik külföldi vásárlóknak.
2. **Nemzetközi hitelintézetek:** Számos nemzetközi bank kínál speciális megoldásokat ingatlanvásárlók számára.
3. **Saját tőke:** Sok befektető saját forrásokat használ, hogy minimalizálja a hitelfelvétel költségeit.
4. **Pénzügyi tanácsadók segítsége:** Professzionális tanácsadás segíthet a legjobb megoldás kiválasztásában.

Honnan tudhatom, hogy egy ingatlanprojektbe biztonságos-e befektetni Spanyolországban?

A befektetés biztonságának ellenőrzéséhez érdemes:

- Megvizsgálni az ingatlanfejlesztő cég múltját és referenciáit.
- Ellenőrizni a helyi hatóságok által kiadott építési engedélyeket.
- Konzultálni egy helyi ügyvéddel, aki segít a jogi dokumentumok ellenőrzésében.
- Közösségi értékeléseket keresni az adott projektről és területről.

Mekkora kezdeti befizetés szükséges ingatlanom biztosításához?

Spanyolországban általában a vételár 10%-ának megfelelő foglalót kell befizetni az ingatlanbiztosításhoz. Ezt a letétet a végleges adásvételi szerződés aláírásakor vonják le a teljes vételárból.

Kaphatok tartózkodási vízumot, ha ingatlant vásárolok Spanyolországban?

Igen, Spanyolországban elérhető az úgynevezett **Golden Visa** program, amelyet legalább 500.000 euró értékű ingatlan vásárlása esetén lehet igényelni. Ez a vízum lehetőséget biztosít a hosszabb tartózkodásra, és az Európai Unió területén való szabad mozgásra.

Használhatok kriptovalutát ingatlan vásárlására Spanyolországban?

Igen, egyre több ingatlanügynökség és fejlesztő fogad el kriptovalutát fizetési eszközként. A tranzakciók során azonban szükséges a kriptovalutát euróra átváltani, hogy megfeleljenek a spanyol jogi követelményeknek.

Milyen szolgáltatási díjak vonatkoznak az spanyol ingatlanokhoz?

Spanyolországban az ingatlanvásárlással kapcsolatos szolgáltatási díjak a következők lehetnek:

1. **Ingatlanügynöki jutalék:**

- Az ingatlanügynökök általában 3-6%-os jutalékot számítanak fel az ingatlan vételárából. Ezt jellemzően az eladó fizeti.
- 2. **Jogász vagy ügyvéd díja:**
 - A vásárlók jogi képviselőjére ajánlott ügyvédet fogadni, akinek a díja általában a vételár 1-2%-a.
- 3. **Jegyzői díjak:**
 - Az ingatlan adásvételének hivatalos dokumentációját a jegyző hitelesíti. Ennek költsége 800 és 1.500 euró között mozoghat.
- 4. **Földhivatali bejegyzés díja:**
 - Az ingatlan tulajdonjogának regisztrálása körülbelül a vételár 0,5-1%-át teszi ki.
- 5. **Pénzügyi közvetítők díja:**
 - Ha pénzügyi tanácsadót vagy hitelközvetítőt veszünk igénybe, annak díja általában fix összeg vagy a hitel összegének 1%-a.
- 6. **Értékbecslési díj:**
 - A bank által végzett értékbecslés költsége, amely körülbelül 300–500 euró lehet, ha hitelt igénylünk.
- 7. **Fordítás és tolmácsolási díjak:**
 - Külföldi vásárlóknak gyakran szükségük van hivatalos fordításra vagy tolmácsra, amelynek díja óránként 50–100 euró között mozoghat.
- 8. **Közmű-átírási díja:**
 - Az új tulajdonos nevére történő közművek átíratása esetenként további 100–200 eurót jelenthet.

Ezeket a költségeket érdemes előre betervezni, hogy a spanyol ingatlanvásárlás folyamata gördülékeny legyen, különösen akkor, ha olcsó spanyol tengerparti ingatlanokat keresel.

Mikor adhatom el a már megvásárolt ingatlanom a viszonteladói piacon?

A spanyol jog nem szabályoz időkorlátot az ingatlanok viszonteladására, így az ingatlan bármikor eladható. Azonban a hosszabb távú befektetések nagyobb hasznot hozhatnak az értéknövekedés miatt.

Mennyi ideig tart a garancia a lakásomra?

Új építésű ingatlanok esetén Spanyolországban háromféle garancia érhető el:

1. **1 éves garancia:** Az esetleges kivitelezési hibákra.
2. **3 éves garancia:** Az építési hiányosságokra.
3. **10 éves garancia:** A szerkezeti problémákra.

Milyen okmányok, dokumentumok szükségesek ingatlanvásárláshoz Spanyolországban?

Az ingatlanvásárláshoz szükséges főbb dokumentumok:

1. Érvényes útleveél.
2. NIE-szám (Külföldiek azonosító száma).
3. Pénzügyi nyilatkozat a vásárlás finanszírozásáról.
4. Az adásvételi szerződés (Compromiso de Compra).
5. Banki igazolások az előlegek befizetéséről.

Melyek jelenleg a legnépszerűbb lakás típusok Spanyolországban?

A legnépszerűbb lakástípusok Spanyolországban:

- **Tengerparti apartmanok:** Különösen Costa del Sol és Costa Blanca területeken keresettek.
- **Vidéki villák:** Andalúziában és Katalóniában népszerűek.
- **Városi penthouse-ok:** Madridban és Barcelonában a legkeresettebbek.

Könnyű pénzügyi támogatást kapni a vásárlás finanszírozásához Spanyolországban?

Igen, a spanyol bankok kedvező feltételekkel kínálnak jelzáloghiteleket. A külföldiek számára is elérhetőek, bár a saját tőke arányának nagyobbak kell lennie (30-40%).

Vásárolhatok ingatlant távolról vagy Spanyolország látogatása nélkül?

Igen, távoli ingatlanvásárlás is lehetséges Spanyolországban. Egy meghatalmazott ügyvéd képviselheti a vásárlót, és a teljes folyamat online is lebonyolítható.

Van-e adó Spanyolországban az ingatlanvásárlás után?

Igen, az ingatlanvásárlás után a vásárlót különböző adók terhelik, például az átírási adó (ITP) vagy az áfa (IVA), amely az ingatlan típusától függ.

Az épületek állatbarátok?

Spanyolországban sok lakóközösség megengedi a háziállatok tartását, de érdemes előre tájékozódni az adott épület szabályairól.

A külföldiek vásárolhatnak ingatlant Spanyolországban?

Igen, Spanyolország nem korlátozza a külföldiek ingatlanvásárlását. Egyedül egy NIE-számra és egy bankszámlára van szükség.