

EN KJØPSGUIDE

Hva det koster å kjøpe, og å *eie*

Kostnadene ved kjøp av nybygg og videresalg i Spania. Og hva en bolig på Las Colinas koster i drift hvert år. Avrundede tall, så du ser hele bildet.



DIN RÅDGIVER

På kjøperens *side*

Min rolle er ikke å selge deg et hus. Den er å gå ved siden av deg gjennom hvert steg.

Jeg har over 30 år i resort- og eiendomsbransjen. Først som golfprofesjonell. Så med utvikling av golfklubber og golfbaner rundt om i Norge. Det lærte meg hva som holder over tid, og hva som ikke gjør det.

Familien min kjøpte på Las Colinas i 2019, før jeg representerte noen her. Jeg gikk gjennom prosessen som kjøper først. Derfor vet jeg hvor hullene er.

De fleste meglere overlater deg til utbygger, og går videre. Det er der arbeidet mitt begynner. Jeg snakker med Las Colinas på dine vegne, og bare på dine. Jeg følger byggingen som din prosjektleder. Jeg er med deg på overtakelsen. Og jeg står ved din side de første tolv månedene som eier.

Jeg jobber bare med Las Colinas. Jeg er ikke en megler som dekker hele kysten. Jeg valgte denne estaten fordi jeg mener den er den beste i regionen. I 2026 ble den anerkjent av World Travel Awards som Spain's Leading Villa Resort for tiende gang.

Jeg jobber med en håndfull familier hvert år, og jeg jobber bare for dem, slik at de sikrer seg best mulig hjem. Jeg respekterer dine kriterier og din tidslinje. Jeg presser aldri. Passer ikke Las Colinas livet du ønsker deg, sier jeg det. Så lar vi det ligge der.

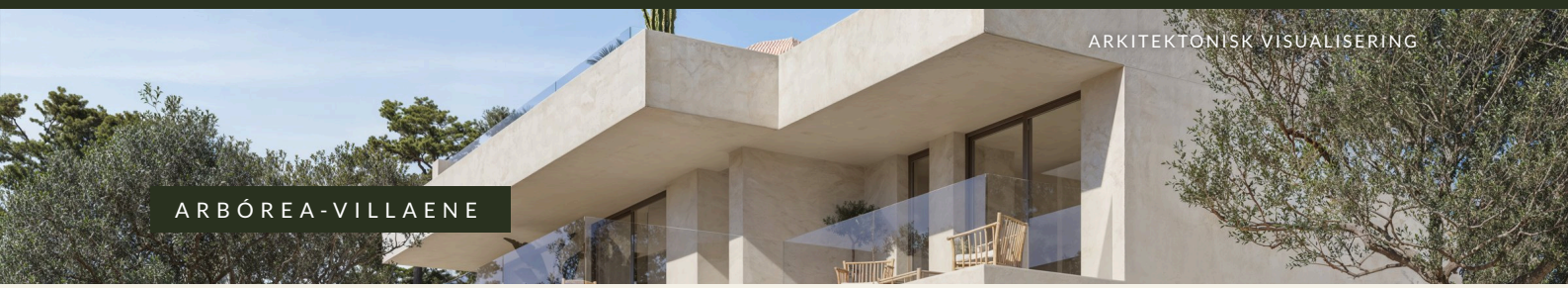
John Uppard

Eiendomsrådgiver, Las Colinas Nordic

30+
år i resort- og eiendomsbransjen

2019
året familien min kjøpte på Las Colinas

12
måneder ved din side etter at du får nøklene



EKSEMPEL: EN BOLIG ANNONSERT TIL €500 000

Det du betaler i tillegg til *prisen*

Nybygg og videresalg skattlegges ulikt. Resten av kostnadene er omtrent de samme.

	NYBYGG *€500 000 + IVA*	VIDERESALG *€500 000*
Merverdiavgift (IVA)	10 %, ca. €50 000	*Gjelder ikke*
Overføringsskatt (ITP)	*Gjelder ikke*	9 %, ca. €45 000 11 % over 1 million euro
Dokumentavgift (AJD)	1,4 %, ca. €7 000	*Gjelder ikke*
Notarius	ca. €1 000	ca. €1 000
Tinglysing	ca. €500	ca. €500
Egen advokat, ca. 1 % pluss mva.	ca. €6 000	ca. €6 000
Papirarbeid, NIE og diverse	ca. €1 000	ca. €1 000
I TILLEGG TIL PRISEN	*ca. €65 000 til €70 000* 13 til 14 %, uansett pris	*ca. €53 000 til €55 000* ca. 11 %, ca. 12 % over 1 million euro

NYBYGG

Vann- og strømkontrakter opprettes ved overtakelsen. Det koster litt ekstra. Be advokaten om beløpet.

VIDERESALG

Selger betaler kommunal skatt på verdiøkningen i tomten (plusvalía). Bor selger utenfor Spania, holdes 3 % av prisen tilbake til selgers skatt. Det koster deg ingenting.

SAMMENLIGNET MED Å KJØPE I NORGE

	SKATTER OG AVGIFTER	JURIDISK OG TINGLYSING	I TILLEGG TIL PRISEN
Norge	Dokumentavgift 2,5 %, på nybygg bare av tomten	Ingen advokat. Megler tar oppgjøret.	*ca. 2,5 %*
Spania	IVA og dokumentavgift på nybygg. Overføringsskatt ved videresalg: 9 %, eller 11 % over 1 million euro	Egen advokat, notarius og tinglysing	*13 til 14 % nybygg. Videresalg ca. 11 %, ca. 12 % over 1 million euro*

Norge: selveierbolig. Borettslag har ingen dokumentavgift.

> *Spania koster mer ved kjøpet. Men bare én gang. Da har du egen advokat som sjekker alt for deg. Og på nybygg er hver etappebetaling garantert i ditt navn.*

SJEKK FØR DU STOLER PÅ TALLENE

Dette er avrundede anslag for et typisk kjøp. Ikke et tilbud. Honorarer varierer med boligen, advokaten og året. Skattesatsene endres med regionale budsjetter. Før du forplikter deg: be din egen advokat eller rådgiver bekrefte hvert tall for boligen du vurderer.


BUGANVILLA-LEILIGHETENE



LIMA COLLECTION-VILLAENE

ET ÅR PÅ LAS COLINAS

Hva boligen koster i *drift*

Avrundede tall per år for en bolig som brukes deler av året, og som ikke leies ut.

	LEILIGHET, 3 SOVEROM *Felles basseng og hage*	VILLA, 3 TIL 4 SOVEROM *Egen tomt, hage og basseng*
Fellesutgifter, inkludert renovasjon	ca. €3 000	ca. €2 000
Kommunal eiendomsskatt (IBI)	ca. €500 til €1 000	ca. €800 til €1 500
Skatt for ikke-bosatte	ca. €400 til €600	ca. €500 til €900
Boligforsikring	ca. €200 til €300	ca. €400 til €700
Strøm, vann og internett	ca. €1 200 til €2 000	ca. €2 000 til €4 000
Basseng og hage	Dekket av fellesutgiftene	ca. €1 500 til €3 500
Årlig skattemelding i Spania	ca. €200 til €400	ca. €200 til €400
PER ÅR	*ca. €5 500 til €7 500*	*ca. €7 500 til €13 000*

> *Fellesutgiftene kan overraske deg. Hele området holdes i eksepsjonelt god stand, med beplantning og vedlikehold på høyt nivå. Vakthold døgnet rundt. For alt dette er utgiftene lave, sammenlignet med en bolig av samme standard i Nord-Europa.*

SKATT FOR IKKE-BOSATTE

Spania skattlegger en beregnet inntekt på en bolig du ikke leier ut. Bor du i Norge, er satsen 19 %.

IKKE MED

Utleie og forvaltning, boliglån, møblering og større reparasjoner. Formuesskatt, og hvordan Norge behandler boligen, er spørsmål for en skatterådgiver som kjenner begge land.

SJEKK FØR DU STOLER PÅ TALLENE

Fellesutgifter, eiendomsskatt og forsikring varierer fra sameie til sameie, og fra bolig til bolig. De endres hvert år. Advokaten eller rådgiveren din kan gi deg de faktiske tallene for en bestemt bolig. Også den offisielle takstverdien (valor catastral). Den styrer både eiendomsskatten og skatten for ikke-bosatte.



EN RÅDGIVNINGSSAMTALE, UTEN KOSTNAD

Tjuefem minutter, før du *bestemmer deg*

Hver bolig er forskjellig. På 25 minutter kan vi gå gjennom kostnadene for boligene du vurderer. Og hvordan et kjøp foregår her.

- Hva en bestemt bolig koster deg, å kjøpe og å eie
- Hvordan et kjøp foregår her, steg for steg
- Spørsmålene det er verdt å stille advokaten

BEGYNN SAMTALEN

Ingen kostnad, ingen forpliktelser, og ingenting å forberede.

OM TALLENE

Kun generell orientering, oppdatert per oktober 2026. Ikke juridisk, skattemessig eller finansiell rådgivning. Alle tall er avrundede anslag, ikke tilbud. Merverdiavgiften er nasjonal. Overføringsskatt og dokumentavgift gjelder Valencia-regionen, og endres med regionale budsjetter. Lokale skatter, fellesutgifter, forsikring og strøm varierer med boligen, sameiet, de offisielle verdiene og din situasjon. Bekreft hvert tall med din egen advokat eller rådgiver før du stoler på det. Jeg kan introdusere advokater og skatterådgivere, men jeg vil helst at du velger dine egne, slik at rådene forblir uavhengige. Las Colinas Nordic AS påtar seg ikke ansvar for beslutninger tatt utelukkende på grunnlag av dette dokumentet.



John Uppard
Eiendomsrådgiver, Las Colinas Nordic · +47 40 10 55 80 · john@lascolinas.no · lascolinas.no