

Informationsblad – köp av fast egendom i Sverige

Köpekontrakt

För köp av fastighet i Sverige krävs skriftlig handling – köpekontrakt – köpebrev.

Denna skall ange pris, överlåtelseförklaring samt parter och tillträdesdag.

För att bli registrerad som ägare av fast egendom i Sverige lämnar man in ansökan om lagfart – förutom original av köpebrev skall bifogas kopia av detta i två exemplar, samt om säljaren är fysisk person, personbevis för denne som visar civilstånd och krävs att make/maka undertecknat avtal eller att där finns fullmakt som är bevittnad för någon som har rätt att överlåta fastigheten.

Ansökan för köp i Strömstad lämnas in till:

Lantmäterimyndigheten, Inskrivningsenheten i Uddevalla, S-451 82 UDDEVALLA.

Om fastigheten inte ännu fått något eget taxeringsvärde krävs värdeintyg som kan upprättas av mäklare och skall biläggas handlingarna till Inskrivningsenheten. Skatteverket är den myndighet i Sverige som fastställer taxeringsvärde.

Lagfart skall sökas senast inom 3 månader från det att köpet fullbordades.

Lagfartsavgift (stämelskatt) är fn 1,5 % för privatpersoner och 3 % för juridiska personer.

Lån med fast egendom som säkerhet

Behöver man låna pengar kan man i Sverige inteckna fastigheten och med hjälp av sådan inteckning får långivaren säkerhet i fastigheten som kallas pantbrev – även här finns det en viss kostnad för detta som fn är 2 % - ansökan om detta handläggs av Lantmäterimyndigheten deras inskrivningsenhet i Uddevalla.

Bygglov

För att få bygga på tomt krävs alltid bygglov – även vissa förändringar av byggnaden kräver bygglov exvis kan ny färgsättning kräva bygglov samt tillbyggnad/ombyggnad som förändrar exteriören.

Tillståndsgivare för att bygga hus i Strömstads kommun är kommunens plan och byggavdelning. Varje kommun brukar ha en bygglovsavgift som kan variera och i Strömstad fn är det c:a 17 000 sek, men varierar beroende av storlek på hus.

Byggnmälan

När du fått bygglov skall du lämna in en byggnmälan. Byggnmälan skall inlämnas senast tre veckor före planerad byggstart.

Fastighetsskatt / kommunal fastighetsavgift

Under 2008 har ett nytt system införts i Sverige som till del ersätter vad som tidigare var fastighetsskatt.

För obebyggda tomter eller tomter där hus är under uppförande betalas fortsatt fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet – om en överlåtelse sker under kalenderåret beräknas hur stor del av denna skatt som belöper på köparen och debiteras i samband med att köpekontrakt och köpebrev upprättas.

Om inget taxeringsvärde ännu hunnit åsättas fastigheten (tomten) används ett värderingsintyg som upprättats av svensk mäklare som underlag för beräkning av fastighetsskatten.

När en byggnad uppförts och åsatts ett sk värdeår av Skatteverket (detta sker efter det att byggnaden är uppförd) och fastigheten blivit taxerad så skall inte längre fastighetsskatt betalas utan kommunal fastighetsavgift. För kalenderåret är avgiften 6 000 kr – dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhusenhet med tillhörande tomtmark. Denna avgift är indexerad och kommer att följa förändring av inkomstbasbeloppet i jämförelse med 2008.09.21

Det är att observera att nybyggda bostäder har hel eller halv avgiftsminsning i 10 år. Skattelättnaden börjar inkomståret efter nybyggnadsåret – förutsatt att huset då har blivit taxerat och fått ett värdeår (exvis 2008=nybyggnadsåret). Värdeåret sparas i inkomsttaxeringen så länge skattelättnaden varar. De första fem åren är helt befriade från kommunal fastighetsavgift och de 5 därpå följande åren utgår halv kommunal fastighetsavgift. (exvis: om fastigheten åsatts värdeår=nybyggnadsår 2008 så är det ingen ingen avgift 2009-2013 och halv avgift 2014-2018.

OBSERVERA ATT DETTA ÄR ETT KORT INFORMATIONSBLAD OCH EJ FULLSTÄNDIGT KAN ÅTERGE ALL RELEVANT INFORMATION, OCH ATT DET ÄR AV VIKT ATT KÖPARE NOGA UNDERSÖKER SÅVÄL FASTIGHET SOM REGLER OMKRING FASTIGHETSKÖP INNAN KÖP SKER.