

LA LUZ LIVING

COSTA DEL SOL · HISPAANIA

OSTJA TEEJUHT · 2026

Kodu ostmine Costa del Solil *ilma üllatusteta.*

Kogu protsess lihtsate sõnadega. Mis juhtub ja mis järjekorras, mis see tegelikult maksab, milliseid pabereid vajad ja mis kodu omamine igal aastal maksab.

4 näidisarvutust | Üürireeglid 2025 ja 2026 | Kontrollnimekiri | Tasuta

ENNE ALUSTAMIST

Kuulutuses olev hind *ei ole see, mida maksad.*

Järelturu kodu puhul arvesta hinnale lisaks umbes 9%, uue kodu puhul umbes 13%. Peaaegu iga probleem, mida näeme, algab millestki, mida ostja enne allkirjastamist ei teadnud.

See teejuht selgitab kogu protsessi lihtsate sõnadega. Iga number on näide, mida saad oma juristiga üle kontrollida. Reeglid ja määrad muutuvad, seega kasuta teejuhti, et protsessist aru saada ja küsida paremaid küsimusi.

Kes selle kirjutas. Oleme La Luz Living, paar, kes elab Benalmádenas. Leiame ostjatele kodusid ja viime nad kokku registreeritud kohalike maakleritega. Me ei ole kinnisvarabüroo ega müü ise kinnisvara. Meie abi on ostjale tasuta, sest kui sa ostad, jagab maakler osa müüja makstud vahendustasust meiega. Me ei ole juristid ega maksunõustajad.

Ostuprotsess samm-sammult 03

Mis see tegelikult maksab 04

Vajalikud paberid 06

Mis kodu omamine igal aastal maksab 07

Kui soovid kodu välja üürida 08

Piirkonnad lühidalt 09

Vead, mis ostjatele kõige rohkem maksavad 10

Kontrollnimekiri ja järgmine samm 11

Allikad 12

01 · PROTSESS

Kaheksa sammu *esimesest pilgust võtmeteni.*

Järjekord on olulisem kui kiirus. Enamik hätta sattunud ostjaid allkirjastas midagi 5. sammul enne, kui 4. samm oli tehtud.

01 Pane paika tegelik eelarve

Võta summa, mida saad endale lubada, ja lahuta järgmistel lehtedel olevad kulud. Vajad laenu? Küsi kõigepealt Hispaania pangast, kui palju see sulle mitteresidendina laenab. See summa määrab sinu otsingu.

02 Taotle NIE

Sinu välismaalase maksunumber. Seda on vaja notari juures allkirjastamiseks, pangakonto avamiseks ja maksude tasumiseks. Alusta varakult. Aja saamine võib võtta nädalaid.

03 Otsi ja vaata

Vaata piirkonda eri kellaaegadel. Iga meeldiva kodu kohta küsi korruseplaani, ühistu tasusid ja aastast IBI arvet.

04 Palka kõigepealt oma jurist

Enne kui midagi maksad. Jurist kontrollib, et müüja on kodu omanik, et sellel pole võlgu ega koormatisi, et see on seaduslik ja registreeritud nii, nagu on ehitatud, ning et ühistu tasud ja IBI on makstud.

05 Broneeri kodu

Väike broneerimistasu võib kodu lühikeseks ajaks müügist maha võtta. Maksa ainult juristi või büroo kliendikontole ja ainult kirjaliku tagastustingimusega.

06 Allkirjasta arras-leping

Tavaliselt maksad 10%. Levinuima lepingutüübi puhul kaotad selle, kui taganed. Kui taganeb müüja, maksab ta sulle tagasi kahekordse summa. Lepingus on kirjas tehingu kuupäev.

07 Tehing notari juures

Mõlemad pooled allkirjastavad ostulepingu (escritura). Maksad ülejäänu ja saad samal päeval võtmed. Ei saa ise kohal olla? Volikirjaga saab keegi sinu eest allkirja anda.

08 Pärast võtmeid

Jurist tasub ostumaksu, registreerib kodu sinu nimele ja viib vee, elektri ning IBI sinu nimele. Kui müüja on mitteresident, läheb 3% hinnast maksuametile.

OST OMAVAHENDITEGA

Mõni nädal

aktsepteeritud pakkumisest võtmeteni, kui paberid on korras

LAENUGA

6 kuni 10 nädalat

võtab tavaliselt ainuüksi mitteresidendi laen

02 · KULUD

Mis see *tegelikult* maksab.

Suurim lisakulu on maks. Milline maks tuleb, sõltub ühest asjast: kas kodu on järelturult või uus arendajalt? Seda valida ei saa.

KULU	JÄRELTURU KODU	UUS KODU ARENDAJALT
Põhimaks	ITP võõrandamismaks: 7% hinnast	IVA (käibemaks): 10% hinnast
Tempelmaks	Järelturu ostul ei maksta	AJD: 1,2% hinnast
Notar	Umbes 600 kuni 1200 €	Umbes 600 kuni 1200 €
Kinnistusraamat	Umbes 300 kuni 700 €	Umbes 300 kuni 700 €
Sinu jurist	Sageli umbes 1% + 21% IVA või kindel tasu	Sageli umbes 1% + 21% IVA või kindel tasu
NIE riigilõiv	9,84 €	9,84 €

Andaluusia võtab järelturu kodudelt ühtset 7% ITP-d, olenemata hinnast. Madalamad määrad, millest võid lugeda, kehtivad väiksema väärtusega alalisele elukohale või teatud sihtrühmadele. Puhkekodu või investeering maksab täis 7%. Notari- ja kinnistustasud on seadusega paika pandud ja kasvavad koos hinnaga.



Kui võtad laenu

Maksad panga nõutud hindamise eest, tavaliselt umbes 250 kuni 600 €. Alates 2019. aasta hüpoteeklaenude seadusest katab pank laenulepingu enda notari-, kinnistus- ja halduskulud.

Kui müüja on mitteresident

Pead kinni pidama 3% hinnast ja tasuma selle vormiga 211 maksuametile ühe kuu jooksul pärast notaritehingut. Raha tuleb müüja osast, mitte sinu omast. Aga kui seda ei maksta, võib võlg jääda äsja ostetud kodu külge.

02 · KULUD NÄIDETEGA

Kaks *päriselulist näidet.*

NÄIDE 1 · JÄRELTURG

Korter 300 000 € eest, omavahenditega

ITP 7%	21 000 €
Notar	umbes 900 €
Kinnistusraamat	umbes 540 €
Jurist, 1% + IVA (eeldus)	3630 €
NIE riigilõiv	10 €

26 080 € hinnale lisaks 8,7%

NÄIDE 2 · UUS KODU

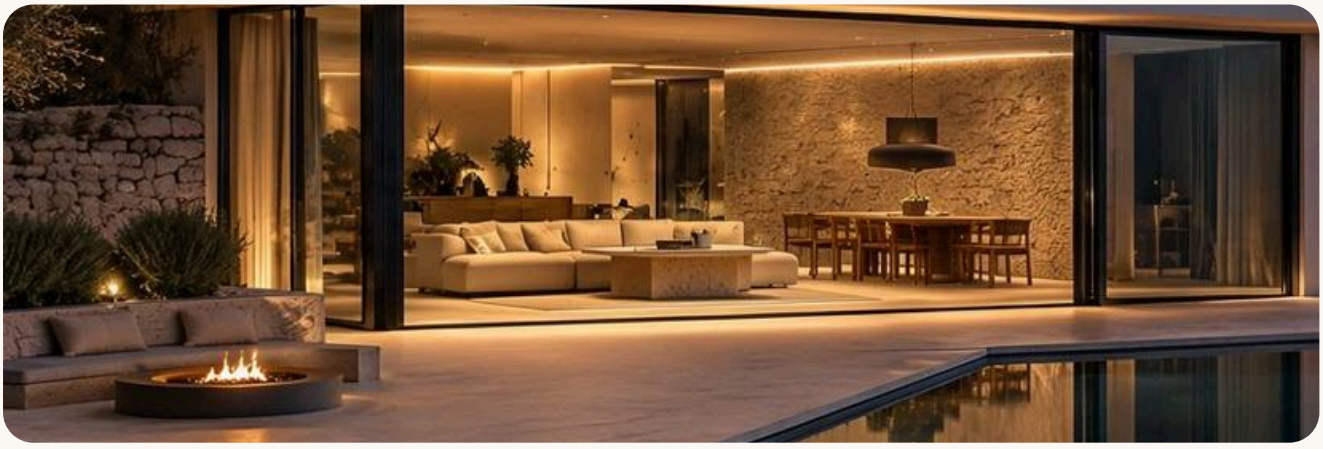
Korter 400 000 € eest arendajalt

IVA 10%	40 000 €
AJD 1,2%	4800 €
Notar	umbes 1200 €
Kinnistusraamat	umbes 700 €
Jurist, 1% + IVA (eeldus)	4840 €

51 540 € hinnale lisaks 12,9%

Kavandatud 100% maks välisostjatele

2025. aastal tegi Hispaania valitsus ettepaneku kehtestada kuni 100% maks ostjatele, kes elavad väljaspool ELi. See ei ole seadus. 2026. aasta märtsis teatas Reuters, et eelnõu on parlamendis seisma jäänud. Kavandatud kujul ei kehtiks see ELi riikide, näiteks Eesti ja Rumeenia elanikele.



10% · 14%

Meie eelarvereegel. Pane kõrvale 10% hinnast järelturu kodu ja 14% uue kodu puhul. Tõenäoliselt ei kulu kõik ära, aga notari juures ei jää sul raha kunagi puudu.

Mida vajad *enne notarit.*

NIE, Hispaania pangakonto, tõend raha päritolu kohta ning kas sinu enda kohalolek või volikiri. Kui vajad laenu, on see viies asi.

NIE number 1

Sinu isikukood välismaalasena maksu- ja õigusasjades. See ei ole elamisluba.

Vorm EX-15 hispaania keeles. Riigilõiv 9,84 € vormiga 790, kood 012. Tõend, miks seda vajad, näiteks broneerimis- või arras-leping. Taotle Hispaanias politseijaoskonnas, kodumaal Hispaania konsulaadis või esindaja kaudu. Number ei aegu kunagi.

Hispaania pangakonto 2

Maksude tasumiseks ning IBI, ühistu tasude, vee ja elektri otsekorralduste jaoks. Enamik panku avab mitteresidendile konto passi, NIE ja sissetulekutõendi alusel.

Raha päritolu tõend 3

Notarid ja pangad peavad järgima rahapesu tõkestamise reegleid. Hoia valmis pangaväljavõtted, eelmise kodu müügileping või tööandja tõend. Selgitamata päritoluga raha võib notaritehingu edasi lükata.

Volikiri 4

Kui sa ei saa notari juurde Hispaaniasse tulla, võib jurist sinu eest allkirja anda. Volikirja saad allkirjastada Hispaania notari juures või kodumaal apostilli ja ametliku tõlkega. Piira see ainult selle ostuga.

Laen, kui seda vajad 5

Hispaania pangad laenavad mitteresidentidele tavaliselt 60 kuni 70% hinnast või panga hinnangust, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Residendile laenatakse kuni 80%. Enamik panku tahab, et laen oleks tagasi makstud enne, kui saad 70 kuni 75-aastaseks.

NÄIDE 3 · VAJALIK OMARAHA LAENUGA OSTES

Järelturu korter 300 000 € eest

	PANK LAENAB 70%	PANK LAENAB 60%
Laen	210 000 €	180 000 €
Sinu osa hinnast	90 000 €	120 000 €
Näite 1 kulud + hindamine	umbes 26 500 €	umbes 26 500 €
Sinu omaraha	**umbes 116 500 €**	**umbes 146 500 €**

Kinnisvaraostjate kuldne viisa kaotati 3. aprillil 2025. ELi kodanike jaoks ei muuda see midagi, sest Hispaanias võid niikuinii elada.

Mis see maksab *igal aastal.*

Viis regulaarset kulu. Kaks neist on maksud, mida maksab iga mitteresidendist omanik, isegi kui kodu seisab terve aasta tühjana.

KULU	KES SELLE VÕTAB	KUIDAS ARVUTATAKSE
IBI kinnisvaramaks	Sinu omavalitsus	Protsent katastriväärtusest, umbes 0,4% kuni 1,1%
Mitteresidendi tulumaks	Maksuamet, vorm 210	ELi elanikele 19% summalt, mis on 1,1% või 2% katastriväärtusest
Ühistu tasud	Hoone või elamukompleks	Määrab omanike koosolek. Küsi eelmise aasta summat
Prügivedu	Omavalitsus või provints	Aasta- või kvartaliarve
Kindlustus ja kommunaalid	Sinu teenusepakkujad	Vesi, elekter, internet ja kodukindlustus

Katastriväärtus ei ole hind

See on katastriameti määratud ametlik väärtus, tavaliselt turuhinnast tunduvalt madalam. Leiad selle IBI arvelt. Küsi müüjalt enne allkirjastamist viimast IBI kviitungit.

Tühja kodu maks

Hispaania käsitleb kodu, mida sa välja ei üüri, nii, nagu teeniks see sulle väikest tulu: 1,1% või 2% katastriväärtusest. ELi elanikud maksavad sellest 19%, väljaspool ELi elavad 24%. Deklaratsioon esitatakse kord aastas. 2025. aasta oma tuleb esitada 31. detsembriks 2026.

NÄIDE 4 · AASTASED MAKSUD

Korter katastriväärtusega 120 000 €, omanik elab Eestis, välja ei üürita

Mitteresidendi tulumaks, 1,1%	120 000 € × 1,1% × 19%	250,80 €
Mitteresidendi tulumaks, 2%	120 000 € × 2% × 19%	456 €
IBI, madalam määr	120 000 € × 0,4%	480 €
IBI, kõrgem määr	120 000 € × 1,1%	1320 €

730 kuni 1780 € aastas kahe maksu peale kokku, ühistu tasudeta

Küsi enne ostu

Viimane IBI kviitung, eelmise aasta ühistu tasud, tõend, et müüjal pole ühistule võlgu, ja viimaste omanike koosolekute protokollid. Protokollidest näed, kas mõni suur remont, näiteks uus katus või lift, on juba otsustatud ja ootab maksmist.

Puhkuseüüri tulu? *Kontrolli enne valimist.*

Alates 2024. aastast on Costa del Solil lühiajalise turismiüüri reeglid palju rangemaks muutunud. Need erinevad linniti ja isegi tänaviti.

1

Andaluusia

Turismiüüris olev kodu peab olema kantud piirkondlikku turismiregistrisse. Dekreedi 31/2024 alusel võivad omavalitsused ülekoormatud piirkondades uusi registreeringuid piirata või peatada.

2

Sinu omavalitsus

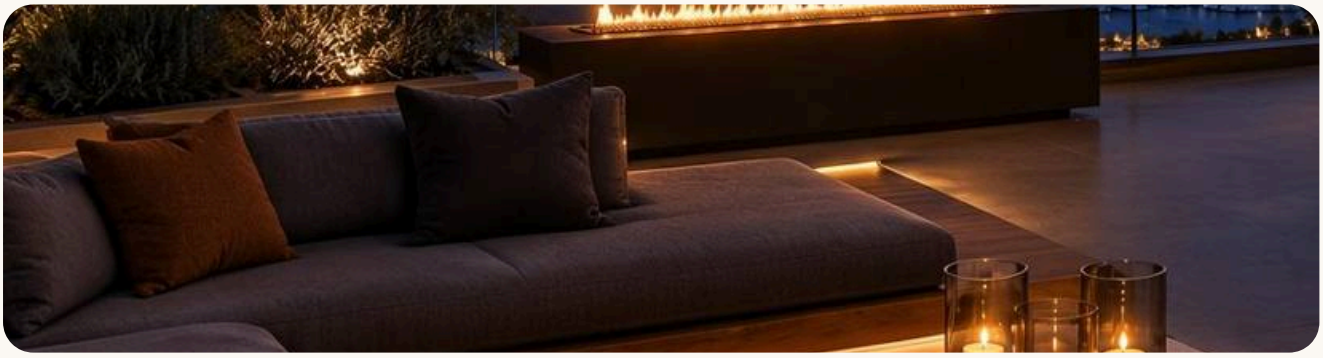
Málaga linn peatas uued turismiüürid kolmeks aastaks alates 2026. aasta juulist. Manilval on oma kolmeaastane peatus. Fuengirola piirab kortereid, millel pole oma tänavapoolset sissepääsu. Marbella lubab uusi veel teatud tingimustel.

3

Sinu maja

Alates 3. aprillist 2025 vajab uus turismiüür kortermajas kolme viiendiku omanike nõusolekut. Ühistu võib turismiüürilt võtta kuni 20% suuremat tasu.

Iga lühiajaline üür vajab nüüd ka riikliku üüriregistri numbrit, enne kui seda saab internetis välja kuulutada. Benalmádenas leidis omavalitsuse enda uuring, et turismiüüre on kõige tihedamalt rannikul, sadama juures ja Benalbeachis ning palju vähem Arroyo de la Mielis ja Benalmádena Pueblos.



Mida see sulle tähendab

Kõige kindlam tee puhkuseüüri tuluni on kodu, millel on juba kehtiv turismiregistreering ja ühistu, kes sellega nõus on. Palu juristil kirjalikult kinnitada, et see saab sinu nimel jätkuda. Ära kunagi osta lubaduse peale, et „loa saab lihtsalt".

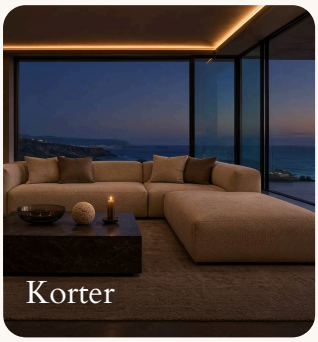
Üüritulu maks

Mitteresidendid maksavad Hispaanias üüritulult maksu vormiga 210. ELi elanikud maksavad 19% netotulult, seega saab üüriga seotud kulud maha arvata. Väljaspool ELi elavad maksavad 24% brutotulult.

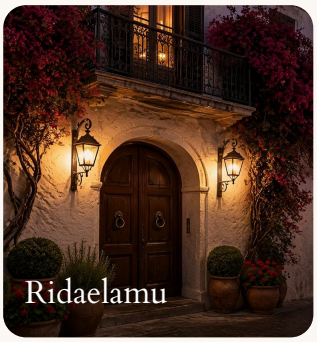
Tavaline pikaajaline üür ei vaja turismiregistreeringut. See toob kuus vähem sisse, aga on stabiilsem ega sõltu neist piirangutest.

Málagast Esteponani *lühidalt.*

Umbes 80 km rannikut ja väga erinevad linnad. Kohalik rong Málaga lennujaamast sõidab ainult Fuengiroloni. Sellest lääne pool läheb vaja autot.









PIIRKOND	MILLINE SEE ON	SOBIB SAGELI	KONTROLLI HOOLIKALT
Málaga linn	Päris linn, kus on tööd, kultuuri ja elu aasta läbi. Lennujaam 15 minuti kaugusel	Aastaringseks elamiseks	Uued puhkuseüürid kolmeks aastaks peatatud
Torremolinos	Elav rannalinn lennujaama kõrval, vanad ja uued majad segamini	Lihtne ligipääs, rannaelu	Müra ja majade vanus kesklinnas
Benalmádena	Rannik ja jahisadam, Arroyo de la Miel ning valge küla Benalmádena Pueblo	Peredele, valikuid eri eelarvetele	Kohati järsud tänavad. Suvel rahvarohke rannik
Fuengirola	Tasane, hea jalutada, pikk promenaad ja suur rahvusvaheline kogukond	Autota elu, aastaringne elamine	Piirangud oma sissepääsuta turismiüüridele
Mijas	Mijas Pueblo mägedes, Mijas Costa ja La Cala mere ääres, palju golfiväljakuid	Ruumi, vaated, golf, villad	Mõnes piirkonnas on autot vaja kõige jaoks
Marbella	Golden Mile, Puerto Banús, vanalinn ja Nueva Andalucía	Tippklassi kodud, tugev nõudlus edasimüügil	Hinnad erinevad tänavati ja majati väga palju
Estepona	Uuendatud vanalinn, pikk rand ja palju uusarendusi	Uued kodud, rahulikum õhkkond	Lennujaama umbes tund aega

Kodu 300 m kaugusel rannast ja teine 3 km sisemaal võivad olla samas linnas ja tunduda nagu eri riigid. Käi piirkonda vaatamas õhtul, tööpäeval ja talvel, enne kui otsustad.

Kümme viga, mis *ostjatele kõige rohkem maksavad.*

Ükski neist pole haruldane. Igaühe saab vältida ühe telefonikõne või dokumendiga enne allkirjastamist.

1 Arvestad ainult hinda

300 000 € kodu puhul on lisakulud umbes 26 000 €. Planeeri need esimesest päevast.

2 Müüja jurist või üldse mitte keegi

Notar kontrollib, et leping on seaduslik, mitte seda, kas tehing on sulle hea. Seda teeb ainult sinu enda jurist.

3 Ettemaks enne kontrolle

Kui oled arras-lepingu allkirjastanud ja 10% maksnud, tähendab taganemine tavaliselt selle kaotamist. Kõigepealt kinnistusraamat, võlad ja seaduslikkus.

4 Ostad midagi, mis pole päris seaduslik

Kinniehitatud terrass, lisatuba või bassein, mida pole kinnistusraamatus ega ehitusloas, võib takistada laenu saamist ja tekitada müümisel probleeme.

5 Ühistu jääb tähelepanuta

Müüja maksmata tasud või juba otsustatud suur remont võivad saada sinu arveks. Küsi võlatõendit ja protokolle.

6 Väiksem hind lepingus

Mõni müüja pakub seda maksu säästmiseks. See on ebaseaduslik, maksu arvestatakse niikuinii vähemalt ametliku võrdlusväärtuse pealt ja hiljem suurendab see sinu tulumaksu müügikasumilt.

7 Puhkuseüür ilma kontrollimata

Mõnes linnas ja majas uut turismiüüri lihtsalt enam ei lubata.

8 Unustad 3%

Kui müüja on mitteresident ja 3% jääb kinni pidamata ja maksmata, võib maksuvõlg jääda kodu külge.

9 Aastadeklaratsioon jääb esitamata

Mitteresidendist omanikud esitavad deklaratsiooni igal aastal, isegi tühja kodu kohta. Esitamata deklaratsioonid toovad trahve ja võivad hilisemat müüki takistada.

10 Näed piirkonda ainult augustis

Suvel elav tänav võib jaanuaris tühi olla või vastupidi. Kui saad, käi vaatamas eri aastaaegadel.



08 · SINU KONTROLLNIMEKIRI

Tee need ära *enne allkirjastamist.*

- [ ] Eelarve paigas, 10% (järelturg) või 14% (uus kodu) lisaks
- [ ] Panga laenuotsus, kui laenu vajad
- [ ] NIE taotletud
- [ ] Sõltumatu jurist, kes räägib sinu keelt
- [ ] Kinnistusraamatu väljavõte (nota simple) kontrollitud
- [ ] Kodu vastab kinnistusraamatule ja lubadele
- [ ] Viimane IBI kviitung ja katastriväärtus nähtud
- [ ] Ühistu tasud, võlatõend ja protokollid nähtud
- [ ] Selle linna ja maja üürireeglid kontrollitud
- [ ] Hispaania pangakonto ja raha päritolu tõend valmis
- [ ] Volikiri, kui sa notari juures ei ole
- [ ] 3% kinnipidamine korraldatud, kui müüja on mitteresident
- [ ] Kommunaalid, IBI ja ühistu otsekorraldused sinu nimel
- [ ] Mitteresidendi aastadeklaratsioon kalendris

VALMIS ALUSTAMA?

Ütle, millist kodu sa otsid. *Meie leiame selle sulle.*

Piirkond, tüüp, eelarve ja mis peab kindlasti olemas olema. Vastame ühe tööpäeva jooksul ausalt ja kui oled valmis, saadame lühikese valiku kodudest registreeritud kohalikelt maakleritelt. See ei maksa sulle midagi, ei nüüd ega hiljem. Suhtleme eesti keeles.

Kirjelda oma kodu | **Kirjuta WhatsAppis** | **Saada e-kiri**

La Luz Living viib ostjad kokku registreeritud kinnisvaramaakleritega Costa del Solil. Me ei ole kinnisvarabüroo ega juristid või maksunõustajad. Faktid on kontrollitud 2026. aasta novembris viimasel lehel toodud allikate põhjal. Kinnita oma ostu üksikasjad alati oma juristiga.

ALLIKAD

Kust faktid *pärit on.*

Kõik lehed on kontrollitud 2026. aasta novembris. Allika avamiseks klõpsa sellel.

ITP ja AJD määrad Andaluusias 2026 Guía Fiscal

Maksud kodu ostmisel Andaluusias 2026 Interforo Abogados

Notari- ja kinnistustasud 2026 hipotecas.me

Kodu ostmise kulud 2026 idealista

3% kinnipidamine mitteresidendilt ostes Hispaania maksuamet

Modelo 211 tähtaeg Legal Fournier

Mitteresidendi tulumaksu määrad Hispaania maksuamet

Kinnisvaramaksude ülevaade 2026 RSM Spain

Mitteresidendi kinnisvaramaks 2026 Taxes for Expats

Modelo 210 tähtajad Euro Weekly News

NIE riigilõiv ja vorm 790 Hispaania valitsus

Kuidas saada NIE 2026. aastal idealista

Mitteresidendi laenud 2026 Terra Real Estate

Mitteresidendi laenu vanusepiirangud Migaku

Mitteresidendi laenu ajakulu Selectra

Kuldse viisa lõpp idealista

100% maks ELi-välistele ostjatele jäi parlamendis seisma Reuters

Ühistud otsustavad turismikorterite üle La Moncloa

Turismikorteritele kuni 20% kõrgemad tasud El Cronista

Dekreet 31/2024 ja Málaga lubade piirangud idealista

Málaga turismilubade peatus jõustus Euro Weekly News

Costa del Soli linnade turismiüüri reeglid Euro Weekly News

Benalmádena turismiüüride uuringu tulemused El Debate