



ASUNTO VUOKRALLE ESPANJASSA

Luvat, lainsäädäntö ja verotus
asunnon vuokrauksessa



Moni suomalainen asunnon omistaja on Espanjan asunnollaan muutamia viikkoa tai kuukausia vuodesta, jolloin asunto on tyhjiään ison ajan vuodesta. Usein asunnon omistajat kattavatkin asunnon ylläpitokuluja vuokraamalla asuntoaan tutuille tai muille matkailijoille silloin kun ei itse käytä asuntoa.

Osa sen sijaan hankkii asunnon puhtaasti sijoituskäyttöön ja pyrkii pitämään asuntonsa vuokrattuna ympäri vuoden. Espanjan suosio matkakohteena kasvattaa loma-asuntojen kysyntää sesonkikuukausina, ja talvella kysyntää kasvattaa Suomesta ja muualta Pohjois-Euroopasta talvea pakoone saapuvat mm. eläkeläiset ja etätyöläiset, jotka hakevat vuokra-asuntoa talvikuukaussiksi. Sesonkikuukausien ulkopuolella moni asunto onkin kuukausivuokralla.

Vuokraajat luottavat asunnon vuokrauksessa usein vuokranvälittäjään, joka hoitaa kaikki vuokraukseen liittyvät asiat ja luvat. Palvelustaan välittäjät ottavat usein n. 15–20% vuokratuotoista; osa ottaa tämän päälle vielä kiinteän kuukausi- tai vuosimaksun. Usein sähkö- ja vesilaskut veloitetaan vuokralaiselta käytön mukaan, myös siivouksen maksaa usein vuokralainen.

Moni asunnon vuokraaja nostaa vuokrahintojaan kesäkuun ja lokakuun välisenä aikana ja korkeimmillaan ne ovat sesonkiaikaan heinä–elokuussa. Viikko- ja kuukausivuokrat nousevat kesäkaudella usein muutamia kymmeniä prosentteja, suosituissa kohteissa lähellä rantaa hinnat jopa tuplaantuvat – varsinkin jos asunto on moderni, parvekkeelta merinäkömät ja yhteisössä viihtyisät allasalueet.

Erityisesti Aurinkorannikolla hyvät vuokra-asunnot voivat mennä sesonkiaikaan viikkovuokralle samaan hintaan kuin talviaikaan kuukausivuokralle. Eli jos talvikuukausina saat asunnosta 800 euroa kuukausi, voi vuokra heinäkuussa olla saman verran viikossa. Hyvällä sijainnilla olevia asuntoja vuokrataan myös pelkällä lyhytaikaisella vuokrasopimuksella esim viikko- tai päivävuokralla. Osa asunnon omistajista on päättänyt vuokrata asuntoaan ainoastaan pitkäaikaisesti – tämä tuo omistajalle tasaisesti tuloja ympäri vuoden ja turistivuokrauslisenssin hankkiminen ei ole välttämätöntä.

Aurinkorannikolla ja Costa Blancalla Torreviejassa pienien asuntojen kuukausivuokrat alkavat noin 300–400 eurosta. Aurinkorannikolla viikkovuokrien lähtöhinnat ovat usein 200–300 euron välillä. Aurinkorannikolla sesonkiaikaan esim. heinäkuussa kahden makuuhuoneen loma-asunnot ovat usein yli 600 euroa viikolta, parhaim-



milla sijainneilla ja ylellisemmässä yhteisössä 2–3 makuuhuoneen asuntojen viikkovuokrahinnat nousevat yli 1000 euroon. Huviloissa viikkovuokrat voivat kesäsesongin aikaan olla tuhansia euroja. Eniten turistiasuntoja on tarjolla Marbellassa missä myös keskiarvovuokrahinnat ovat korkeimmat, 139 euroa yöltä.

Pieniä, yhden makuuhuoneen asuntoja löytyy Torreviejasta ja Orihuela Costalta jo noin 120–150 euron viikkohinnalla, mutta moderneissa asunnoissa hyvillä sijainneilla hinnat nousevat noin 500 euroon. Sesonkiaikaan uudehkot 2–3 m:n asunnot altaallisissa yhteisössä menevät viikkovuokralle alkaen 600 eurosta, mutta hyvällä sijainnilla hinnat voivat nousta yli 1000 euroon.

Mikäli haluat laittaa asunnon vuokralle suurimmaksi osaksi vuotta, kannattaa jo asuntoa hankittaessa ottaa huomioon tietyt seikat, jotka kasvattavat kysyntää. Erityisesti suomalaiset ja skandinaaviset vuokraajat arvostavat seuraavia kriteerejä:

- Asunnon koko usein 2 makuuhuonetta, myös 1 makuuhuoneen asuntoja kysytään
- Tilava parveke, ilmansuuntana mieluiten länsi tai etelä
- Hyvät julkiset kulkuyhteydet ja autopaikka
- Internet-yhteys
- Kävelymatkan päässä palveluja
- Vaalea, skandinaavinen tyyli
- Keskusta-alueilla ei mielellään pohjakerroksen asuntoja
- Riittävän paljon säilytystilaa
- Allasalue ja rannan läheisyys plussaa
- Monipuoliset keittiötarvikkeet ja riittävästi liinavaatteita yms. vuokranvälittäjiltä voi pyytää listan vaadittavista mukavuuksista ja tarvikkeista

Mitä lupia tarvitaan?

Espanjan 17 eri itsehallintoalueella on eri säännöt vuokrauksesta. Lyhytaikaiseen turistivuokraukseen (usein alle 2 kk) on usein hankittava paikallishallinnolta lisenssi. Joissain kaupungeissa, kuten Palma de Mallorcalla, on asuntojen vuokraus turisteille kielletty kokonaan ja Madridissa tai Benidormissa ovat joidenkin talojen asukkaat kieltäneet asunnon vuokrauksen turisteille. Barcelonan vanhaan kaupunkiin ei tällä hetkellä myönnetä uusia lisenssejä. Kanariansaarille on suunniteltu vuokrauskieltoa turistialueille, mutta kaupungit voisivat lain mennessä läpi hakea poikkeuslupaa. Monella muulla Espanjan alueella lyhytaikainen vuokraus turisteille on sallittua lisenssin kanssa, näin esimerkiksi Espanjan Aurinkorannikolla Andalucian alueella ja Costa Blancalla Valencian alueella.

Vuokrauslainsäädäntö Andalusian itsehallintoalueella (Costa del Sol)

Vuodesta 2016 on Andalusian alueella ollut voimassa vuokra-asuntojen rekisteröintilaki, joka velvoittaa asuntojaan turisteille vuokraavat rekisteröimään asunnon Andalusian turistirekisteriin.

Laki koskee asuntoja, joita vuokrataan maksua vastaan lyhyille, alle kahden kuukauden ajanjaksoille, ja asuntoja, joita markkinoidaan ja on mahdollista varata turistiportaaleissa kuten matkatoimistojen, vuokranvälittäjien tai erilaisten välitysportaalien sivustoilla (kuten Airbnb, Homeaway). Lisenssiä ei siis tarvita, jos asuntoa vuokraa yli kaksi kuukautta samalle vuokralaiselle tai ei ota maksua lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Maaseudulla sijaitseviin kiinteistöihin ja



saman omistajan useampiin vuokra-asuntoihin (yli 3 kpl samassa talossa tai kilometrin säteellä toisistaan) sovelletaan eri lakeja. Vuokralle asunnon omistaja voi laittaa koko kiinteistön, tai vain huoneen samasta kiinteistöstä missä itse asuu. Rekisteröimättä jättämistä voi saada lievimmällään huomautuksen ja mikäli kyse on vakavammasta rikkomuksesta sakkoja voi saada jopa 150 000 euroa. Airbnb-palvelu on poistanut viime vuonna listoiltaan tuhansia asuntoja, jotka eivät ole ilmoittaneet kuuluvansa rekisteriin.

Lisenssin saadakseen on täytettävä seuraavat ehdot:

- Asunnolla pitää olla asumistodistus.
- Asunnon vaatimuksiin kuuluvat mm. riittävä ilmanvaihto ja varjostus (esim. kaihtimet tai verhot), kalustus, ilmastointilaitteet makuuhuoneissa ja olohuoneissa, jos asuntoa vuokrataan touko–syyskuun välisenä aikana (poikkeuslupa mahdollinen, jos asunto on kulttuurisesti merkittävä ja muutostyöt kielletty), ja lämmitys jos asuntoa vuokrataan loka–huhtikuun välisenä aikana, ensiapupakkaus, turistitietoa paikallisista palveluista, reklaamaatiolomake sekä vuodevaatteet.
- Vuokraajan on myös annettava yhteysnumero mistä hänet tavoittaa kellon ympäri, sekä informoida asukasta talon käyttäytymissäännöistä sekä toimittaa ohjeet asunnossa olevien laitteiden käyttöön. Asunto on myös siivottava ennen uuden vuokralaisen tuloa.

Lisenssin hankkiminen

Lisenssi hankitaan Andalucian aluehallitukselta Junta de Andaluciaalta rekisteröimällä asunto Registro de Turismo de Andalucía. Rekisteröityminen on ilmaista. Lomakkeen *Declaración responsable para el acceso o ejercicio de la actividad* voi täyttää netissä (www.juntadeandalucia.es) ja toimittaa lähimpään Andalucian matkailuhallintoon (*Consejería de Turismo*), tai allekirjoittaa lomakkeen sähköisesti. Lisenssinumeron eli VFT:n pitää näkyä kaikissa vuokra-asunnon ilmoittelussa. Myös asiointitoimistot hoitavat lisenssihakemuksia.

Muuta:

Vuokralaiselle on annettava vuokrauksesta kirjallinen sopimus, josta käy ilmi asunnon omistaja, asunnon lisenssinumero, vuokraajan tiedot, tulo- ja lähtöpäivämäärät, majoituksen hinta sekä puhelinnumero hätätapauksia varten. Vuokranantajan on pidettävä kirjaa vuokralaisista, ja täytättävä sekä allekirjoituttava kaikilla yli 16-vuotiailla vuokralaisilla dokumentit, joista selviää mm. vuokralaisen nimi, henkilöllisyystodistuksen tyyppi, numero ja myöntämispäivä, sukupuoli, syntymäpaikka- ja aika sekä saapumispäivä. Dokumentteja on säilytettävä kolme vuotta ja kaikista vuokralaisista on toimitettava tiedot poliisille 24 tunnin kuluessa vuokrauksen alkamisesta, joko sähköisesti tai kirjallisesti. Tietoja vuokralaisista tarvitaan myös veroilmoituksen tekemiseen.



Vuokrauslainsäädäntö Valencian itsehallintoalueella (Costa Blanca)

Myös Valencian itsehallintoalue on vaatinut turisteille vuokrattavien asuntojen rekisteröinnin vuodesta 2015. Valencian vanhassa kaupungissa uusia lisensejä ei toistaiseksi myönnetä.

Kesällä 2018 voimaan tullut laki antaa Valencian alueen paikallisviranomaisten/kuntien määrittellä mitkä ja millaiset asunnot sallitaan turistikäyttöön. Ennen Valencian turistirekisteriin ilmoitusta on siis hankittava kaupungin vahvistus asunnon sopivuudesta lomavuokraukseen (*compatibilidad urbanística*, ks. esimerkki Torreviejan kaupungin sivuilta www.torrevieja.es). Tätä varten tarvitaan mm. asumistodistus sekä kiinteistön escritura (kaupakirja).

Kun sopivuustodistus on saatu kaupungilta, voi Valencian aluehallinnolta hakea lisenssiä asunnon vuokraukseen turisteille (*Declaración responsable referente a viviendas de uso turístico*). Jos vuokrattavia asuntoja on viisi tai enemmän on rekisteröidyttävä yrityksenä. Lisenssiä haettaessa on myös määriteltävä mihin kolmesta kategoriasta asunto kuuluu: standard, primera vai superior. Katteoria määrittellään mm. mukavuuksien ja huoneiden koon mukaan. Lomakkeen löytää Valencian aluehallinnon sivuilta täällä, ja se voidaan täytettynä toimittaa lähimpään aluehallinnon toimistoon. Yksityiset henkilöt saavat asunnon rekisteröidessään VT-alkuisen lisenssinumeron, jonka pitää näkyä kaikissa vuokrausilmoituksissa ja näkyvällä paikalla asunnolla, joko sisä- tai ulkopuolella. Yrityksien lisenssit ovat EGVT-alkuisia. Asunnon rekisteröiminen turistivuokraukseen on maksutonta.

Asunnon vuokralaisilta on kerättävä henkilö- tiedot sekä tulo- ja lähtöpäivät: tiedot sisältä-

vä sopimus on allekirjoitettava vuokranantajan ja vuokralaisen toimesta. Vuokralaisista on lähetettävä tiedot poliisille 24 kuluessa vuokrauksen alkamisesta. Tietojen lähetys onnistuu myös sähköisesti. Tiedot vuokrauksista on säilytettävä kolme vuotta.

”Esimerkiksi Torreviejassa rekisteröityjen turistiasuntojen määrä on kasvanut 80 % kahden vuoden aikana; vielä kuitenkin suurin osa lomavuokrauksessa olevista asunnoista on rekisteröimättä. Torreviejassa uusi laki on otettu positiivisesti vastaan ja antaa kaupungille mahdollisuuden saada todellista tietoa kaupungin turistiasuntojen määrästä.” (SE-lehti, no 306)

Verotus

Espanjassa ei-residentti EU-kansalainen maksaa vuokratuotoista 19 % veroa. Verot maksetaan neljännesvuosittain huhtikuussa, heinäkuussa, lokakuussa ja tammikuussa (ilmoitus 15. päivään mennessä). Asunnon ylläpitämiseen menneitä kuluja voidaan vähentää ennen verojen maksua. Tällaisia kuluja ovat mm. vastikkeet, vakuutus, siivouskulut tai vuokranvälittäjän kulut. On suositeltavaa käyttää paikallista veroneuvojaa, joka tekee veroilmoitukset puolestasi ajallaan. Vuokratulot on ilmoitettava Suomessa pääomatuloina.

Huom! Espanjassa tehtiin muutoksia 3/2019 vuokralakiin: uudistukset liittyvät mm. pitkäaikaisen vuokrasopimusten keston, takuuvuokran määrään ja sopimuskulujen maksamiseen.

Vuokrauslupa- sekä veroasioissa suosittelemme kääntymään luotettavan vuokranvälittäjän ja asainhoitotoimiston puoleen.



OTA YHTEYTTÄ

tai tule käymään toimistollamme!

Fuengirola

Avenida de los Boliches 57 A



Pasi Laine

Myyntijohtaja, LKV
+358 400 457 205
+34 634 348 529

pasi@lomakotiulkomailta.fi



Eevi Rautiainen

Myyntipäällikkö
+ 358 440 281 329
+34 663 309 099

eevi@lomakotiulkomailta.fi



Sakari Nurmela

Myyntipäällikkö
+358 400 262 115
+34 678 431 491

sakari@lomakotiulkomailta.fi



Mina Partinen

Myyntiassistentti
+34 693 257 748
costadelsol

@lomakotiulkomailta.fi

Torreveja

Calle Salvador Dalí 8, OrihueLa Costa



Veera Smidt

Toimistovastaava
+358 40 154 4212
+34 634 325 821
torreveja
@lomakotiulkomailta.fi



Petri Hinnö

Myyntipäällikkö
+358 40 149 2237
+34 691 974 030
petri@lomakotiulkomailta.fi



Minna Laine

Toimitusjohtaja, LKV
+358 40 560 2315
+34 693 929 939
minna@lomakotiulkomailta.fi



Johannes Nieminen

Kotimaan &
Espanjan asunnot, LKV
+358 45 869 6810
johannes
@lomakotiulkomailta.fi