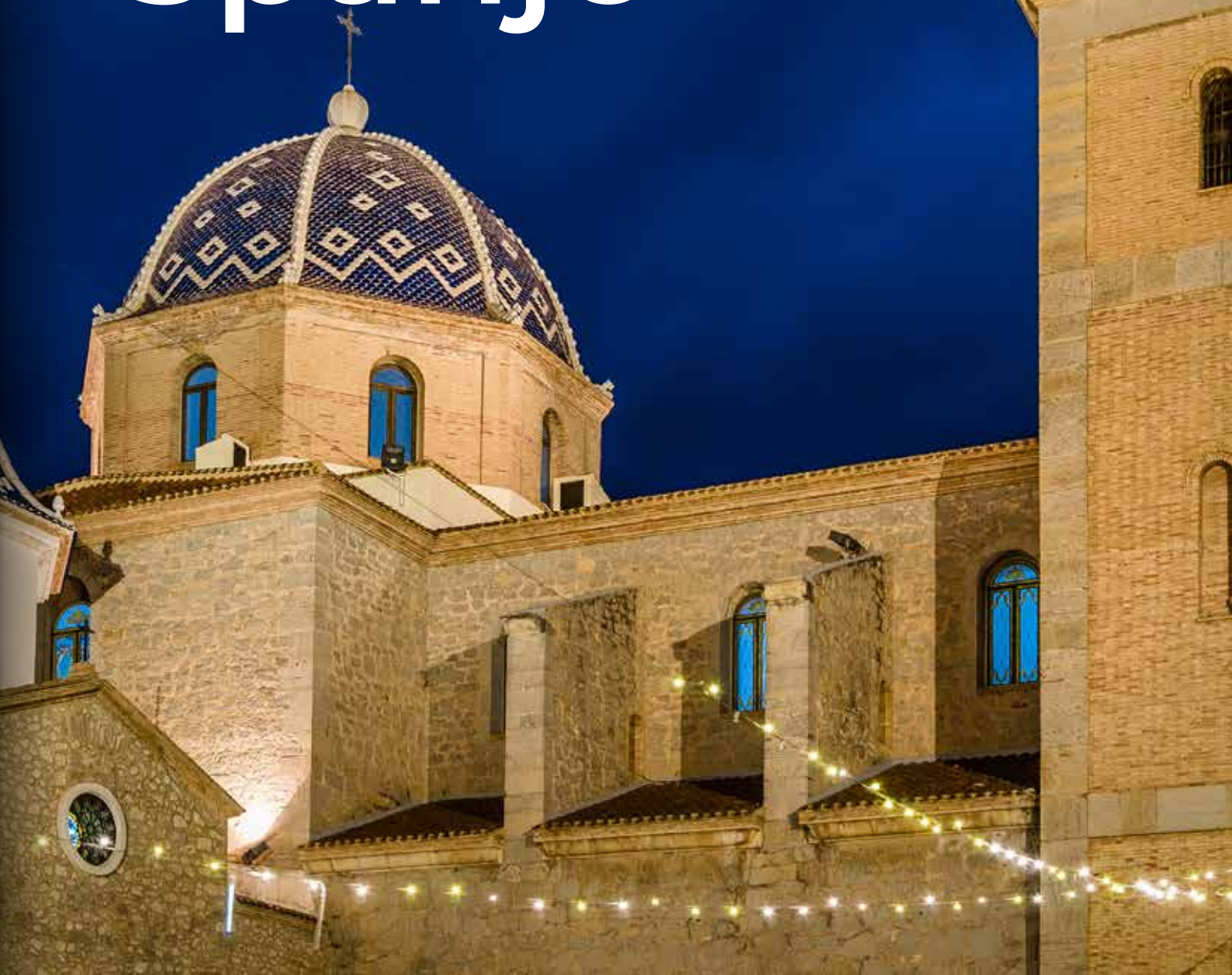


KOPERSHANDLEIDING

Een woning kopen in Spanje



Kolpa v/d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY



Voorwoord

De stap zetten naar het kopen van een woning in het buitenland is een spannende en vaak ook complexe onderneming. Spanje, met zijn aangename klimaat, prachtige kustlijnen en rijke cultuur, is voor velen een droomlocatie om een tweede huis te bezitten of zelfs permanent te wonen. Bij het kopen van een woning in Spanje komt echter veel kijken, van juridische aspecten tot fiscale verplichtingen, die verschillen van wat u in Nederland gewend bent.

Als experts op het gebied van internationaal vastgoed begrijpen wij dat deze verschillen vragen kunnen oproepen. Ons doel is om dit proces zo eenvoudig en transparant mogelijk voor u te maken. Met onze jarenlange ervaring en diepgaande kennis van zowel de Nederlandse als Spaanse woningmarkt begeleiden wij u bij elke stap van het traject. Dit doen we met een persoonlijke aanpak, waarbij we niet alleen oog hebben voor de praktische kanten van de aankoop, maar ook voor uw wensen en toekomstplannen.

Bij Kolpa van der Hoek Qualis International Realty werken we nauw samen met lokale experts, zoals advocaten, notarissen, banken en architecten, om ervoor te zorgen dat u zorgeloos kunt genieten van uw woning in Spanje. Of het nu gaat om het selecteren van de juiste woning of het regelen van de juridische formaliteiten, wij staan klaar om u te ondersteunen van begin tot eind.

Met deze kopershandleiding willen wij u voorzien van alle essentiële informatie die u nodig heeft om met vertrouwen de Spaanse woningmarkt te betreden. Van de fiscale regels en bijkomende kosten tot aan de praktische aspecten van wonen aan de Costa Blanca en Costa del Sol – u vindt het allemaal terug in deze gids.

Wij nodigen u van harte uit om met ons in gesprek te gaan voor een persoonlijke toelichting op uw mogelijkheden en wensen. Samen zorgen wij ervoor dat uw Spaanse woondroom werkelijkheid wordt.



Met vriendelijke groet,

Kolpa van der Hoek Qualis
International Realty

Waarom een woning kopen aan de Costa Blanca of Costa del Sol?

De Spaanse kustgebieden Costa Blanca en Costa del Sol zijn al decennialang geliefde bestemmingen onder Nederlanders die op zoek zijn naar een tweede huis of een nieuwe woonomgeving. Met hun schitterende landschappen, levendige cultuur en aangename klimaat zijn deze regio's ideaal om te genieten van het Mediterrane leven. Maar wat maakt deze gebieden nu zo aantrekkelijk voor kopers?

Het klimaat en de leefstijl

Een van de grootste voordelen van de Costa Blanca en Costa del Sol is zonder twijfel het klimaat. Beide kustlijnen bieden het hele jaar door zonnige dagen en milde temperaturen, waardoor ze de perfecte locaties zijn voor wie het druilerige Nederlandse weer wil ontvluchten. De Costa Blanca, gelegen aan de oostkust van Spanje, staat bekend om haar ruim 300 dagen zon per jaar en haar zachte winters. De Costa del Sol, in het zuiden van Spanje, doet haar naam eer aan met vergelijkbare weersomstandigheden en een aangename zeebries.

Naast het klimaat is ook de ontspannen Mediterrane levensstijl een grote trekpleister. Het dagelijks leven aan de kust kenmerkt zich door lange lunches in de buitenlucht, wandelingen langs de boulevard en een bruisend sociaal leven in charmante kustplaatsen en steden.

De schoonheid van de natuur

Beide regio's bieden een prachtige mix van stranden, bergen en natuurparken. De Costa Blanca staat bekend om haar witte zandstranden en helderblauwe water, perfect voor wie houdt van zwemmen, varen of gewoon ontspannen aan de kust. Daarnaast zijn er vele bergachtige gebieden in het binnenland, ideaal voor wandel- en fietstochten.

De Costa del Sol biedt een even indrukwekkende diversiteit, van de beroemde kustlijn tot het achterland vol heuvels en pittoreske witte dorpjes. Voor golf liefhebbers is de Costa del Sol een paradijs, met enkele van de beste golfbanen van Europa, wat de regio de bijnaam "Costa del Golf" heeft opgeleverd.

Populaire steden en dorpen

De Costa Blanca en Costa del Sol herbergen tal van populaire steden en dorpen die ieder hun eigen charme en aantrekkingskracht hebben.

Aan de Costa Blanca:

- Altea: Altea is beroemd om zijn geplaveide straten, witgekalkte huizen en het charmante oude stadscentrum, bekroond door de indrukwekkende blauwe koepel van de kerk. Met zijn artistieke sfeer trekt Altea kunstliefhebbers aan, maar het biedt ook rustige stranden, een jachthaven en gezellige restaurants. Voor wie op zoek is naar luxe en een spectaculair uitzicht, is Altea Hills een exclusief woongebied. Gelegen tegen de heuvels, biedt het prachtige panoramische uitzichten over de Middellandse Zee en de omliggende bergen.
- Calpe: Calpe staat bekend om de iconische rots van Ifach die hoog boven de kust uitsteekt. Het stadje biedt zowel prachtige stranden als een levendige boulevard met restaurants en winkels. Dankzij de mix van modern gemak en historische charme is Calpe een ideale plek voor zowel vakantiegangers als permanente bewoners.

- l'Albir: Net ten noorden van Benidorm, maar met een veel rustigere en meer ontspannen sfeer, is l'Albir perfect voor mensen die de drukte willen vermijden. Met een prachtige wandelboulevard langs de kust, een breed aanbod van restaurants en winkels en een sterk internationaal karakter, is l'Albir een aantrekkelijke bestemming voor wie zoekt naar rust en comfort.
- Moraira: Dit charmante vissersdorpje heeft zijn authentieke karakter behouden, ondanks de populariteit onder internationale kopers. Moraira biedt een pittoreske haven, prachtige stranden met kristalhelder water en een breed scala aan restaurants en boetieks. Het rustige tempo en de luxe villa's maken het een gewilde bestemming voor wie op zoek is naar een meer exclusieve, ontspannen levensstijl.
- Jávea: Gelegen aan een van de mooiste kustlijnen van de Costa Blanca, combineert Jávea (of Xàbia) natuurlijke schoonheid met moderne voorzieningen. De stad is verdeeld in drie gebieden: het historische oude centrum, de haven, en het strandgebied Arenal. Jávea biedt indrukwekkende uitzichten, diverse wandelpaden langs de kust en een breed scala aan winkels en restaurants, waardoor het zowel aantrekkelijk is voor toeristen als permanente bewoners.

Aan de Costa del Sol:

- Marbella: Synoniem met luxe en glamour, is Marbella een hotspot voor internationale woningkopers. De stad biedt exclusieve villa's, een breed scala aan restaurants, luxe winkels en golfbanen. Puerto Banús, de beroemde jachthaven, voegt extra allure toe, samen met het bruisende nachtleven en designer-boetieks.
- Estepona: Dit charmante kuststadje combineert een authentieke Spaanse uitstraling met moderne voorzieningen zoals een jachthaven en kilometerslange stranden. Estepona heeft een rijke historie met sporen uit de Romeinse en Moorse tijd. Met zijn Middellandse zeeklimaat en 325 zonnige dagen per jaar, is het een perfecte bestemming voor wie rust en natuur zoekt.
- Málaga: Deze bloeiende stad combineert een rijke cultuur, zoals het Picasso Museum en het Alcazaba, met moderne voorzieningen en een levendig nachtleven. Met uitstekende verbindingen via het vliegveld, een bruisend stadscentrum en de prachtige haven Muelle Uno, groeit Málaga snel in populariteit.

- Fuengirola: Fuengirola is een levendig kuststadje dat bekend staat om zijn kilometerslange zandstranden en gezellige boulevard, de "Paseo Marítimo". Het is een ideale bestemming voor wie wil genieten van een ontspannen levensstijl aan zee. Het historische kasteel van Sohail biedt niet alleen een prachtig uitzicht, maar vormt ook het decor voor festivals en culturele evenementen. Daarnaast biedt de stad het unieke Bioparc en talloze restaurants en winkels. Fuengirola combineert een charmante Spaanse sfeer met moderne voorzieningen, waardoor het een geliefde plek is voor zowel toeristen als permanente bewoners.
- Benalmádena: Benalmádena is een veelzijdige kustplaats die bezoekers weet te verrassen met zijn diversiteit. Het schilderachtige Benalmádena Pueblo, met witgekalkte huizen en smalle straatjes, ademt authentieke Spaanse charme. Voor entertainment biedt Arroyo de la Miel talloze restaurants en winkels. Benalmádena Costa, met zijn bruisende Puerto Marina, is een hotspot voor watersporten, gezellige eetgelegenheden en trendy bars. Voeg daar attracties zoals het Sea Life Aquarium en het Butterfly Park aan toe en je hebt een stad die perfect is voor gezinnen, koppels, en avonturiers.



Leven als een local

Het leven aan de Costa Blanca en Costa del Sol biedt meer dan alleen maar zonnige dagen. Veel dorpen en steden hebben een sterk gemeenschapsgevoel en een rijke cultuur die diep geworteld is in eeuwenoude tradities. Van kleurrijke lokale markten tot traditionele feesten en festivals, er is altijd iets te beleven. Dit maakt het leven in deze regio's aantrekkelijk voor zowel gezinnen als gepensioneerden die zich volledig willen onderdompelen in de lokale cultuur.

Het aankoopproces in Spanje

Een woning kopen in Spanje verschilt op veel manieren van het aankoopproces in Nederland. Waar de Nederlandse huizenmarkt vaak direct en relatief snel verloopt, kent Spanje een ander juridisch systeem en een aantal specifieke stappen die gevolgd moeten worden. Daarnaast spelen er in Spanje andere fiscale en juridische regels en is het gebruik van een advocaat voor kopers vaak onmisbaar. Daarom is het belangrijk dat u goed voorbereid bent en weet wat u kunt verwachten tijdens het aankoopproces in Spanje.

In dit hoofdstuk nemen we u mee door het stap-voor-stap proces, zodat u precies weet wat u te wachten staat.

Verschillen met Nederland

Het grootste verschil tussen het kopen van een woning in Nederland en Spanje zit in de juridische aspecten en de structuur van de koopovereenkomst. In Nederland verloopt alles via een koopakte, een notaris en vaak een makelaar, waarbij de koper meestal direct betrokken is bij elk onderdeel van de aankoop. In Spanje speelt de advocaat een cruciale rol, zowel in de due diligence als in de afronding van de koop. Daarnaast is het gangbaar om een aanbetaling te doen bij het tekenen van het voorlopige koopcontract, de zogenaamde "arras," wat in Nederland niet het geval is.

Een ander belangrijk verschil is dat de koper in Spanje meer verantwoordelijkheden heeft bij het controleren van de juridische status van het pand. Waar in Nederland veel zaken door de notaris worden gecontroleerd, wordt in Spanje sterk aangeraden om een gespecialiseerde advocaat in de arm te nemen om juridische checks uit te voeren.

Het aankoopproces, stap-voor-stap

1. Oriëntatie en selectie van de woning

De eerste stap in het aankoopproces is het oriënteren op de woningmarkt. Dit kan op basis van uw wensen zoals locatie, type woning, budget en andere persoonlijke voorkeuren.

Als makelaar helpen wij u in deze fase door een selectie te maken van woningen die voldoen aan uw eisen. Dankzij onze uitgebreide ervaring en ons netwerk in de regio's Costa Blanca en Costa del Sol kunnen wij gericht zoeken naar de perfecte woning. Samen met u plannen we bezichtigingen in en begeleiden we u tijdens de bezoeken aan de geselecteerde woningen. Wij zorgen ervoor dat u een goed beeld krijgt van het aanbod en ondersteunen u bij elke stap, zodat u een weloverwogen keuze kunt maken.

2. Pre-contract (reservering)

Zodra u de ideale woning heeft gevonden, begint het formele aankoopproces met het ondertekenen van een reserveringscontract. Dit contract zorgt ervoor dat de woning van de markt wordt gehaald, zodat andere geïnteresseerden deze niet meer kunnen kopen. Bij het reserveren van een woning wordt doorgaans een aanbetaling van €6.000 tot €10.000 gedaan, afhankelijk van de woningprijs. Deze aanbetaling geeft u een exclusief recht om verder te gaan met de aankoop. De reserveringsperiode biedt u de tijd om een advocaat in te schakelen voor de noodzakelijke juridische checks en om financiering te regelen, bijvoorbeeld via een Spaanse bank.

3. Advocaat en due diligence

Het inschakelen van een advocaat is een essentiële stap in het proces. Uw advocaat zal een volledige juridische controle uitvoeren op de woning, om ervoor te zorgen dat alles correct en legaal is. Dit omvat het verifiëren of de woning juridisch vrij is van hypotheek, belastingen en andere schulden, of er bouwvergunningen zijn verleend en of de verkoper daadwerkelijk de rechtmatige eigenaar is.

Daarnaast zal de advocaat controleren of de woning correct is ingeschreven in het eigendomsregister (Registro de la Propiedad) en of de woning voldoet aan alle bouw- en milieuwetten.

4. Het voorlopig koopcontract (Arras)

Nadat de advocaat heeft bevestigd dat alles in orde is, wordt het voorlopig koopcontract – de zogenaamde “arras” – ondertekend. Dit is een zeer belangrijk document, aangezien het bindende afspraken bevat over de aankoop.

Bij het ondertekenen van dit contract betaalt u meestal 10% van de koopprijs als borgsom. De arras bevat alle essentiële voorwaarden van de koop, zoals de overeengekomen prijs, de verwachte datum van overdracht en andere specifieke afspraken. Als koper bent u vanaf dit moment verplicht de woning te kopen volgens de vastgelegde voorwaarden. Mocht de verkoper zich terugtrekken, dan ontvangt u de borgsom dubbel terug. Als u zich terugtrekt, verliest u de borg.

5. De notariële akte en overdracht

De laatste stap in het proces is de ondertekening van de notariële akte, ook wel de “escritura pública” genoemd. Dit gebeurt bij een Spaanse notaris en zowel de koper als de verkoper moeten hierbij aanwezig zijn, samen met hun respectieve advocaten.

Bij de ondertekening van de akte betaalt u het resterende bedrag van de koopprijs en wordt de woning officieel op uw naam overgeschreven. De notaris zorgt ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het eigendomsregister, waarmee u de officiële eigenaar van de woning wordt.

Na de ondertekening volgt de formele overdracht van de sleutels en vanaf dat moment bent u de trotse eigenaar van uw woning in Spanje.

Het aankoopproces in Spanje verschilt aanzienlijk van dat in Nederland, maar met de juiste begeleiding verloopt het soepel en zonder verrassingen. Wij staan u bij vanaf de eerste oriëntatie tot aan de uiteindelijke overdracht bij de notaris. Door ons netwerk van advocaten, banken en lokale experts zorgen wij ervoor dat elk aspect van de aankoop zorgvuldig wordt afgehandeld.



Kosten koper in Spanje

Bij het kopen van een woning in Spanje is het essentieel om rekening te houden met de **kosten koper**. Deze kosten zijn aanzienlijk hoger dan in Nederland en kunnen oplopen tot gemiddeld **12% van de aankoopprijs**. Dit verschil komt voornamelijk door de hogere belastingen en de noodzaak van juridische ondersteuning in Spanje.

Het begrijpen van deze kosten is belangrijk om een weloverwogen beslissing te nemen en uw financiële planning op orde te hebben. Hieronder vindt u een uitgebreide uitleg over de kosten koper, hoe deze verschillen tussen Spanje en Nederland en een gedetailleerd overzicht van de regio's waar wij actief zijn: de **Comunidad Valenciana (Costa Blanca)** en **Andalusië (Costa del Sol)**.

Hoe verschillen de kosten koper in Spanje van Nederland?

1. Hogere belastingen:

In Nederland betaalt u over het algemeen **2% overdrachtsbelasting** bij de aankoop van een woning. In Spanje is dit veel hoger: **7% tot 10% overdrachtsbelasting (ITP)** bij bestaande woningen en **10% btw (IVA)** plus extra kosten bij nieuwbouw.

2. Advocaat in plaats van notariscontrole:

In Nederland regelt de notaris vrijwel alle juridische checks. In Spanje is het echter essentieel om een gespecialiseerde advocaat in te schakelen. Deze controleert eigendomsrechten, openstaande schulden, vergunningen en de juridische status van de woning.

3. Extra kostenposten:

Spanje kent specifieke kosten, zoals zegelrecht (AJD), die in Nederland niet bestaan. Ook het inschrijven van de woning in het eigendomsregister (kadaster) is een aparte kostenpost.

Kosten koper in Comunidad Valenciana (Costa Blanca)

In de Comunidad Valenciana bedragen de kosten koper gemiddeld **12% van de aankoopprijs**, afhankelijk van het type woning:

1. Overdrachtsbelasting (ITP):

- Voor bestaande woningen geldt een belastingtarief van **10% van de aankoopprijs**.
- Bij nieuwbouwwoningen betaalt u geen ITP, maar **10% btw (IVA)**.

2. Zegelrecht (Actos Jurídicos Documentados - AJD):

Alleen van toepassing bij nieuwbouwwoningen, dit bedraagt **1,5% van de aankoopprijs**.

3. Notariskosten:

De kosten voor het opstellen van de koopakte variëren afhankelijk van de waarde van de woning en bedragen meestal tussen **€600 en €2.800**.

4. Kadasterkosten (Registro de la Propiedad):

Deze kosten liggen meestal tussen de **50% en 70% van de notariskosten**.

5. Advocaatkosten:

Het inschakelen van een advocaat is sterk aan te raden en kost doorgaans **1% van de aankoopprijs**, exclusief 21% btw.

Kosten koper in Andalusië (Costa del Sol)

In Andalusië liggen de kosten koper grotendeels op hetzelfde niveau, met een klein voordeel bij de overdrachtsbelasting voor bestaande woningen:

1. Overdrachtsbelasting (ITP):

- Sinds 2021 geldt een vast tarief van **7% van de aankoopprijs** voor bestaande woningen. Dit is lager dan in de Comunidad Valenciana.
- Voor nieuwbouwwoningen betaalt u **10% btw (IVA)**.

2. Zegelrecht (AJD):

Voor nieuwbouw geldt een tarief van **1,2% van de aankoopprijs**.

3. Notariskosten:

Vergelijkbaar met de Comunidad Valenciana: tussen **€600 en €2.800**, afhankelijk van de waarde en complexiteit van de akte.

4. Kadasterkosten:

Meestal **50% tot 70% van de notariskosten**.

5. Advocaatkosten:

Deze bedragen ook hier gemiddeld **1-2% van de aankoopprijs**, exclusief btw.

Voorbeeldberekening: Kosten koper bij een woning van €300.000,- k.k.

Om het concreet te maken, een voorbeeldberekening voor een woning van €300.000,- k.k.:

Kostenpost	Costa Blanca (Valencia)	Costa del Sol (Andalusië)
Overdrachtsbelasting (ITP)	€30.000 (10%)	€21.000 (7%)
Notariskosten	€1.200	€1.200
Kadasterkosten	€800	€800
Advocaatkosten (1%)	€3.000	€3.000
Zegelrecht (AJD, nieuwbouw)	€4.500 (1,5%)	€3.600 (1,2%)
Totale kosten koper	€35.500 - €38.500	€29.600 - €32.600

Praktische tips en aandachtspunten

1. Nieuwbouw versus bestaande woningen:

Bij nieuwbouwwoningen betaalt u btw (IVA) en zegelrecht in plaats van overdrachtsbelasting. Dit kan het kostenplaatje iets verhogen.

2. Juridische checks:

Zorg ervoor dat uw advocaat alle vergunningen, schulden en eigendomsrechten grondig controleert voordat u een woning koopt.

3. Eigen middelen:

U heeft vaak minimaal 30-40% van de totale kosten aan eigen vermogen nodig, aangezien banken meestal niet alles financieren.

4. Makelaarskosten:

De courtage wordt in Spanje meestal door de verkoper betaald, wat een voordeel is voor de koper.

Fiscale verplichtingen en belastingen

Bij de aankoop van een woning in Spanje krijgt u niet alleen te maken met kosten koper, maar ook met verschillende fiscale verplichtingen, zowel tijdens de aankoop als daarna. Het is belangrijk om goed op de hoogte te zijn van de belastingregels in Spanje, zodat u niet voor onverwachte kosten komt te staan. In dit hoofdstuk leggen we de belangrijkste fiscale verplichtingen uit, waaronder onroerendezaakbelasting, vermogensbelasting, inkomstenbelasting voor niet-residenten en andere belangrijke gemeentelijke belastingen.

1. Gemeentelijke belastingen

In Spanje moet u, net zoals in Nederland, jaarlijkse gemeentelijke belastingen betalen voor het bezit van onroerend goed. De twee belangrijkste gemeentelijke belastingen zijn:

1. IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles):

De IBI is een jaarlijkse onroerendezaakbelasting die door de gemeente wordt geheven. De belasting is gebaseerd op de **kadastrale waarde** van de woning (valor catastral), die doorgaans lager is dan de marktwaarde.

- Tarieven: Deze variëren per gemeente, maar liggen meestal tussen **0,4% en 1,1%** van de kadastrale waarde.
- Let op: Zorg ervoor dat u tijdig de lokale IBI-tarieven opvraagt bij de gemeente en dat u elk jaar de aangifte correct invult. De IBI is verplicht voor alle eigenaren van onroerend goed in Spanje, ongeacht of u resident bent of niet.

2. Basura (Afvalstoffenheffing):

Dit is een gemeentelijke belasting voor het afvalbeheer in de regio waar uw woning zich bevindt. Het tarief varieert per gemeente, maar ligt doorgaans tussen **€80 en €150 per jaar**. Dit is een vaste kostenpost die jaarlijks moet worden betaald en wordt vaak tegelijkertijd met de IBI gefactureerd.

2. Inkomstenbelasting voor niet-residenten (Impuesto sobre la Renta de No Residentes - IRNR)

Als u niet in Spanje woont maar wel een woning bezit, moet u ook rekening houden met de **inkomstenbelasting voor niet-residenten (IRNR)**. Zelfs als u de woning niet verhuurt, wordt ervan uitgegaan dat u als eigenaar een zogenaamd "fictief inkomen" geniet van uw woning.

- **Fictief inkomen:** Dit inkomen wordt geschat op basis van een percentage van de kadastrale waarde van de woning, meestal rond de **1,1% of 2%** van deze waarde. Over dit fictieve inkomen betaalt u als niet-resident **19% belasting** als u inwoner bent van de Europese Unie (EU). Bent u buiten de EU gevestigd, dan bedraagt het belastingtarief **24%**.

Verhuurt u de woning aan derden? Dan moet u belasting betalen over de huurinkomsten, waarbij ook het tarief van **19% voor EU-inwoners** en **24% voor niet-EU-inwoners** van toepassing is. Het is hierbij belangrijk om te weten dat u bepaalde kosten, zoals onderhoud en hypotheekkosten, mag aftrekken van de huurinkomsten voordat de belasting wordt berekend.

3. Vermogensbelasting (Impuesto sobre el Patrimonio)

Als u een woning in Spanje bezit, kunt u ook te maken krijgen met de **vermogensbelasting** (Impuesto sobre el Patrimonio). Deze belasting wordt geheven op het totale nettovermogen van personen, inclusief onroerend goed, bankrekeningen en beleggingen en is zowel van toepassing op mensen die in Spanje wonen als die daar niet wonen.

- **Belastingvrije voet:** In Spanje geldt een belastingvrije voet van **€700.000 per persoon**, waarbij €300.000 van de vaste verblijfplaats moet worden opgeteld. Dit betekent dat u pas vermogensbelasting betaalt over het deel van uw vermogen dat boven dit bedrag uitkomt. Voor **echtparen** geldt een gezamenlijke vrijstelling van **€1.400.000**.
- **Tarief:** De tarieven voor vermogensbelasting zijn progressief en variëren van **0,2% tot 3%**, afhankelijk van de regio en de hoogte van het belastbare vermogen.

4. Gemeentelijke belasting op de waardevermindering van grond (Plusvalía)

Bij de verkoop van een woning kan de gemeente waar de woning zich bevindt een belasting heffen over de waardevermindering van de grond waarop de woning staat. Deze belasting staat bekend als Plusvalía. De hoogte van de belasting is afhankelijk van de tijd dat u de woning in bezit heeft gehad en de waarde van de grond op het moment van verkoop.

De Plusvalía wordt berekend op basis van de kadastrale waarde van de grond en het aantal jaren dat u eigenaar bent geweest van het pand. Het is belangrijk om te weten dat deze belasting ook van toepassing is als u de woning met verlies verkoopt, hoewel in sommige gevallen vrijstellingen of verminderingen van toepassing kunnen zijn.

5. Andere fiscale verplichtingen

Naast de bovengenoemde belastingen zijn er nog een aantal andere fiscale verplichtingen waarmee u te maken kunt krijgen, afhankelijk van uw persoonlijke situatie:

- **Renteaftrek op hypotheek:** Voor Spaanse bewoners zijn er in sommige gevallen aftrekposten beschikbaar voor hypotheekrente, hoewel deze mogelijkheden in de afgelopen jaren zijn ingeperkt.
- **BTW en zegelrecht bij nieuwbouw:** Bij de aankoop van nieuwbouwwoningen betaalt u in plaats van overdrachtsbelasting 10% BTW (IVA) en 1,5% zegelrecht (AJD).

Het is essentieel om goed op de hoogte te zijn van de fiscale verplichtingen wanneer u een woning koopt in Spanje, zowel tijdens de aankoop als daarna. Ons team helpt u graag bij het navigeren door deze fiscale verplichtingen en staat voor u klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces.





Hypotheek in Spanje

Bij het kopen van een woning in Spanje kiezen veel kopers ervoor om een hypotheek af te sluiten, net zoals dat gebruikelijk is in Nederland. Het proces om een hypotheek te verkrijgen in Spanje verschilt echter van wat u wellicht gewend bent. In dit hoofdstuk bespreken we de belangrijkste aspecten van het verkrijgen van een hypotheek in Spanje, inclusief de voorwaarden, rentetarieven en het proces van aanvraag.

De Spaanse benadering van hypotheek

Spaanse banken kijken verder dan alleen uw inkomen en kredietwaardigheid. Ze hechten veel waarde aan **spaarcapaciteit**, oftewel het vermogen om extra middelen te reserveren naast uw maandelijkse hypotheeklasten. Dit is met name van belang als u:

1. Eigen middelen uit uw woning in Nederland vrijmaakt en deze wilt combineren met een Spaanse hypotheek.
2. Volledig afhankelijk bent van een hypotheek in Spanje, zonder extra financiële buffer.

Veel Spaanse banken hebben hun beleid aangescherpt en stellen strenge eisen. Ze willen zeker weten dat u financieel stabiel bent en voldoende middelen heeft om niet alleen de woning, maar ook bijkomende kosten en onderhoud te bekostigen.

Wat betekent dit voor u?

- Als u overweegt een Spaanse hypotheek te combineren met vrijgemaakt vermogen uit Nederland, is het belangrijk om vooraf de mogelijkheden te bespreken met een bank of adviseur.
- Een **voorafgaande toetsing** door een Spaanse bank kan helpen om de haalbaarheid van uw plannen in kaart te brengen.

Dit advies geldt ook als u eigen liquide middelen heeft. Spaanse banken willen duidelijk inzicht in uw financiële situatie voordat ze een hypotheek verstrekken.

Mogelijkheden voor een Spaanse hypotheek

Spaanse banken bieden hypotheek aan zowel residenten als niet-residenten. Als niet-resident kunt u doorgaans een hypotheek krijgen tot **60-70% van de aankoop prijs of de taxatiewaarde van de woning** (afhankelijk van welke lager is). Voor residenten ligt dit percentage vaak hoger, tot **80%**.

Het is belangrijk om te weten dat u naast de hypotheek minimaal **30-40% van de totale kosten** zelf moet financieren. Dit komt doordat banken niet alleen kijken naar de aankoop prijs, maar ook naar bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en advocaatkosten.

Voorwaarden en documentatie

Bij het aanvragen van een hypotheek in Spanje beoordeelt de bank uw financiële situatie, het type woning dat u wilt kopen en uw schuldenlast. De belangrijkste vereisten en documentatie zijn:

- **Bewijs van inkomen:** U moet uw inkomen aantonen met salarisstroken, jaaropgaven en bankafschriften van de afgelopen **3-6 maanden**. Voor zelfstandigen zijn belastingaangiften en boekhoudkundige rapporten nodig.
- **Taxatierapport:** Een onafhankelijke taxateur moet de woning taxeren. De kosten voor een taxatie bedragen meestal **€300 tot €500**.
- **Schuldenlast:** De bank controleert of u andere leningen of financiële verplichtingen heeft, zowel in Spanje als in uw thuisland.
- **NIE-nummer:** Om een hypotheek in Spanje aan te vragen, heeft u een **NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjeros)** nodig. Dit is een fiscaal identificatienummer dat verplicht is voor buitenlandse woningkopers.

De bank hanteert doorgaans als vuistregel dat uw maandelijkse hypotheeklasten niet hoger mogen zijn dan **30-35% van uw netto maandinkomen**.

Rentetarieven

Hypotheek in Spanje zijn doorgaans beschikbaar met zowel vaste als variabele rentetarieven. De keuze tussen een vaste of variabele rente hangt af van uw persoonlijke voorkeur en de marktomstandigheden op het moment van aanvraag.

- **Vaste rente:** Bij een hypotheek met een vaste rente blijft uw maandelijkse aflossing hetzelfde gedurende de hele looptijd van de hypotheek. Dit biedt zekerheid, vooral in periodes van stijgende rentes.
- **Variabele rente:** Een variabele rente wordt aangepast op basis van de **Euribor**, een referentiepercentage voor de Europese geldmarkt. De hypotheekrente kan dus stijgen of dalen afhankelijk van de ontwikkeling van de Euribor, wat de maandlasten onvoorspelbaarder maakt.

De rentetarieven in Spanje zijn de afgelopen jaren historisch laag geweest, maar ze kunnen variëren afhankelijk van de economische omstandigheden en de voorwaarden die uw bank hanteert. Op dit moment ligt de rente voor niet-residenten doorgaans tussen de **2% en 4%**.

Hypotheekkosten

Bij het afsluiten van een hypotheek moet u rekening houden met enkele bijkomende kosten:

1. **Taxatiekosten:** Zoals eerder genoemd, bedragen de kosten voor een taxatie doorgaans €300 tot €500.
2. **Notariskosten en registratiekosten:** De kosten voor het opstellen van de hypotheekakte en de inschrijving hiervan bedragen ongeveer 1-1,5% van het hypotheekbedrag.
3. **Hypotheekafsluitingskosten:** Banken brengen meestal eenmalige afsluitkosten in rekening, variërend tussen **0,5% en 1% van het hypotheekbedrag**.

Het is verstandig om al deze kosten mee te nemen in uw budget en te bespreken met uw hypotheekadviseur.

Hypotheek aflossen

De looptijd van een Spaanse hypotheek varieert meestal tussen **15 en 30 jaar**, afhankelijk van uw leeftijd en financiële situatie. De hypotheek moet in de meeste gevallen volledig zijn afbetaald vóór de leeftijd van 75 jaar.

Veel banken bieden de mogelijkheid tot **vervroegde aflossing**, hoewel hier soms een boete aan verbonden is. Het is belangrijk om dit bij het afsluiten van de hypotheek goed te bespreken, zodat u precies weet onder welke voorwaarden vervroegde aflossing mogelijk is.

Belangrijke Spaanse termen en begrippen bij het kopen van een woning

Bij het kopen van een woning in Spanje komt u vaak in aanraking met specifieke termen en begrippen die anders zijn dan wat u in Nederland gewend bent. Om u te helpen beter voorbereid te zijn op het proces, zetten we de meest gebruikte Spaanse termen en hun betekenis op een rij. Deze termen komen vaak voor in contracten, bij banken en in de communicatie met advocaten en makelaars.

1. NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjeros)

Een NIE-nummer is een uniek identificatienummer voor buitenlanders in Spanje. Het is noodzakelijk voor bijna elke transactie die u wilt doen, zoals het openen van een bankrekening, het afsluiten van een hypotheek of het kopen van een woning. Dit nummer is verplicht voor niet-Spaanse burgers die eigendom willen kopen of fiscale verplichtingen hebben in Spanje.

2. Arras

Het arras-contract is een veelgebruikt type voorlopig koopcontract in Spanje. Dit contract wordt getekend nadat u en de verkoper een akkoord hebben bereikt over de verkoopvoorwaarden. Bij ondertekening van het arras-contract betaalt de koper doorgaans een aanbetaling van 10% van de koopprijs. Als de koper zich daarna terugtrekt, verliest hij de aanbetaling. Als de verkoper zich terugtrekt, moet hij de aanbetaling verdubbelen als compensatie voor de koper.

3. Escritura

De escritura pública is de notariële koopakte die wordt ondertekend bij de overdracht van de woning. Deze akte wordt opgesteld door een notaris en bevat alle details van de verkoop, inclusief de gegevens van de koper en verkoper, de beschrijving van de woning en de overeengekomen prijs. Na ondertekening van de escritura wordt de woning officieel op naam van de koper geregistreerd bij het Eigendomsregister (Registro de la Propiedad).

4. Registro de la Propiedad

Het Registro de la Propiedad is het Spaanse eigendomsregister waarin alle eigendommen en hun juridische status worden vastgelegd. Zodra de notariële akte (escritura) is ondertekend, moet de woning officieel worden ingeschreven in dit register om de nieuwe eigenaar te registreren. Dit register geeft zekerheid over wie de juridische eigenaar van de woning is en of er eventuele schulden of hypotheeklen op het pand rusten.

5. IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

De IBI is een jaarlijkse onroerendezaakbelasting die wordt geheven door de gemeente waarin de woning zich bevindt. De hoogte van de IBI is afhankelijk van de kadastrale waarde van het onroerend goed. Deze belasting moet door elke eigenaar van onroerend goed in Spanje worden betaald, ongeacht of hij een resident is of niet.

6. Notaris (Notario)

De notaris speelt een belangrijke rol in het Spaanse aankoopproces. De notaris zorgt ervoor dat de transactie legaal verloopt en dat alle documentatie en vereisten in orde zijn. Hij of zij is verantwoordelijk voor het opstellen van de escritura pública en voor het controleren van de identiteit van de partijen, de eigendomssituatie van de woning en of er geen openstaande schulden zijn die de verkoop kunnen belemmeren.

7. Plusvalía

De plusvalía is een gemeentelijke belasting die wordt geheven op de waardeverhoging van de grond waarop een woning staat, op het moment dat deze wordt verkocht. De hoogte van de plusvalía is afhankelijk van de tijd dat de woning in het bezit is geweest van de verkoper en de waardeverhoging van de grond in die periode. Hoewel de verkoper meestal verantwoordelijk is voor het betalen van deze belasting, kan het contract anders bepalen.

8. IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido)

De IVA is de Spaanse btw en wordt betaald bij de aankoop van nieuwbouwwoningen. Voor woningen bedraagt het btw-tarief doorgaans 10% van de aankoopprijs. Voor de meeste gebruikte woningen betaalt u in plaats van IVA een overdrachtsbelasting (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales - ITP).

9. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

De ITP is de overdrachtsbelasting die u betaalt bij de aankoop van een bestaande woning (niet-nieuwbouw). Het percentage van de ITP verschilt per regio, maar ligt meestal rond de 6-10% van de aankoopprijs. In de regio's Valencia en Andalusië bedraagt dit percentage 10%.

10. Tasación

De tasación is een taxatie die wordt uitgevoerd door een erkend taxateur om de waarde van de woning vast te stellen. Dit taxatierapport is noodzakelijk voor het verkrijgen van een hypotheek, aangezien de bank dit gebruikt om te bepalen hoeveel zij bereid is te financieren. De kosten voor de tasación zijn voor de koper en variëren meestal tussen de €300 en €500.

11. Finca

In Spanje wordt een woning vaak een finca genoemd. Dit begrip kan verwijzen naar verschillende soorten onroerend goed, variërend van een landhuis tot een landbouwperceel. Het is goed om bij het zoeken naar woningen in Spanje te weten dat een finca niet altijd een luxe villa is, maar ook een simpel huis op het platteland kan zijn.

Waarom kiezen voor Kolpa van der Hoek Qualis International Realty?

Bij Kolpa van der Hoek Qualis International Realty begrijpen we dat het kopen van een woning in Spanje een grote stap is. Het is niet alleen een financiële beslissing, maar ook een persoonlijke keuze die een nieuwe levensfase kan inluiden. Daarom bieden wij een compleet, op maat gemaakt dienstenpakket aan dat u begeleidt tijdens het gehele aankoopproces, van begin tot eind. Er zijn diverse redenen waarom klanten kiezen voor onze expertise en service bij het kopen van hun droomhuis in Spanje.

1. Full-service begeleiding van A tot Z

Onze dienstverlening gaat verder dan alleen het vinden van een geschikte woning. We begeleiden u bij elke stap van het proces, van de eerste oriëntatie tot de uiteindelijke overdracht van de woning en zelfs daarna. Dit betekent dat we u ondersteunen bij alle administratieve en juridische aspecten, zoals het regelen van een advocaat, notaris en de benodigde vergunningen. Dankzij onze full-service aanpak kunt u met een gerust hart uw droomhuis kopen, wetende dat alle details zorgvuldig worden afgehandeld.

2. Sterke regionale netwerken en samenwerkingen

Dankzij onze nauwe samenwerkingen met lokale makelaars in zowel de Costa Blanca als de Costa del Sol, kunnen wij toegang bieden tot een breed scala aan woningen die niet altijd op de open markt beschikbaar zijn. Daarnaast hebben wij sterke connecties met advocaten, banken, notarissen en architecten in de regio. Dit netwerk stelt ons in staat om elke stap van het aankoopproces naadloos te laten verlopen en om snel in te spelen op specifieke wensen of problemen.

3. Lokale kennis en internationale expertise

Ons team combineert lokale kennis met internationale ervaring. We zijn niet alleen bekend met de huizenmarkt in Spanje, maar begrijpen ook de verwachtingen en zorgen van internationale kopers, vooral die uit Nederland en België. Deze unieke combinatie zorgt ervoor dat we niet alleen de beste woningen kunnen aanbieden, maar ook dat we het proces kunnen uitleggen in termen die voor u begrijpelijk en vertrouwd zijn.

4. Persoonlijke aanpak en op maat gemaakt advies

Bij Kolpa van der Hoek staat persoonlijke aandacht centraal. We luisteren naar uw specifieke wensen en behoeften en gaan op zoek naar woningen die hier perfect op aansluiten. Of u nu op zoek bent naar een modern appartement aan de kust, een traditionele finca in het binnenland, of een luxe villa met zeezicht, ons doel is om uw droomwoning te vinden en ervoor te zorgen dat het aankoopproces soepel en probleemloos verloopt.

5. Professioneel advies en financiële begeleiding

De aankoop van een woning in het buitenland brengt vaak extra financiële en juridische vragen met zich mee. Bij Kolpa van der Hoek zorgen wij ervoor dat u volledig geïnformeerd bent over alle kosten en fiscale verplichtingen. Dankzij ons uitgebreide netwerk van financiële adviseurs en partners bij lokale banken, kunnen wij u ook helpen met het verkrijgen van een hypotheek of financiering die past bij uw situatie.

6. Nazorg en ondersteuning na de aankoop

Onze betrokkenheid eindigt niet bij de overdracht van de woning. Wij blijven beschikbaar voor al uw vragen en kunnen u ondersteunen bij zaken zoals de inrichting van uw nieuwe woning, verhuizingen en zelfs bij het vinden van de juiste aannemers voor eventuele verbouwingen. Ons doel is om ervoor te zorgen dat uw verhuizing naar Spanje zo soepel mogelijk verloopt, zodat u zich vanaf het begin thuis voelt in uw nieuwe omgeving.

7. Betrouwbaarheid en transparantie

Transparantie en eerlijkheid staan bij ons hoog in het vaandel. Wij begrijpen dat een buitenlandse woning kopen soms overweldigend kan zijn. Daarom streven wij ernaar om u gedurende het gehele proces duidelijk en eerlijk te informeren over de stappen die genomen moeten worden en de kosten die daarbij komen kijken. Onze klanten waarderen onze openheid en professionele begeleiding, wat leidt tot een vertrouwensrelatie die verder reikt dan alleen de aankoop.

Nuttige tips voor wonen in Spanje

Wanneer u besluit om naar Spanje te verhuizen of een tweede woning aan te schaffen, zijn er verschillende praktische zaken waarmee u rekening moet houden om een soepele overgang naar uw nieuwe leven te garanderen. Hier zijn enkele nuttige tips voor het regelen van belangrijke praktische zaken bij uw verhuizing naar Spanje.



Elektriciteit en water: Zodra u uw woning heeft gekocht, moet u de levering van elektriciteit en water regelen. Dit doet u door contact op te nemen met de lokale nutsbedrijven. Zorg ervoor dat u alle benodigde documenten bij de hand heeft, zoals uw paspoort en eigendomsdocumenten van de woning.



Internet en televisie: Voor internet en televisie kunt u verschillende aanbieders vergelijken. Veel grote providers bieden pakketten aan voor zowel internet als digitale televisie. Het is verstandig om te controleren welke provider het beste bereik en de beste snelheid biedt in uw nieuwe omgeving.



Verzekeringen: Zorg ervoor dat u de juiste verzekeringen heeft voor uw woning. Dit omvat meestal een opstalverzekering en een inboedelverzekering. Het is ook een goed idee om een aansprakelijkheidsverzekering te overwegen. Praat met een lokale verzekeringsadviseur om de beste opties voor uw situatie te vinden.



Gemeentelijke diensten: Meld uzelf aan bij de gemeente (Ayuntamiento) waar u woont. Dit kan nodig zijn voor zaken zoals gemeentelijke belasting (IBI), lokale registratie en eventuele aanvullende vergunningen of registraties. Vraag ook naar afvalbeheer en recyclingdiensten.



Bankzaken: Open een lokale bankrekening als u dat nog niet heeft gedaan. Dit maakt het gemakkelijker om dagelijkse transacties uit te voeren, zoals het betalen van rekeningen en het ontvangen van salaris of pensioen. Zorg ervoor dat u op de hoogte bent van eventuele kosten en voorwaarden die bij de bankrekening horen.



Gezondheidszorg: Als u van plan bent om langdurig in Spanje te wonen, moet u zich inschrijven bij het Spaanse gezondheidssysteem. Dit kan via het socialezekerheidsstelsel of door een particuliere ziektekostenverzekering af te sluiten. Informeer bij uw lokale gezondheidscentrum (Centro de Salud) naar de benodigde stappen voor inschrijving en toegang tot medische zorg.



Contactgegevens en vervolgstappen

Bent u geïnteresseerd in het kopen van een woning in Spanje, of wilt u meer weten over onze diensten en aanbod? Wij staan klaar om u te begeleiden bij het hele proces. Hieronder vindt u onze contactgegevens en hoe u met ons in contact kunt komen voor een persoonlijk gesprek of meer informatie.

Kolpa van der Hoek Qualis International Realty heeft zowel in Nederland als in Spanje vestigingen om u van dienst te zijn:

Kantoor in Nederland:

Straatweg 94, 3054 AB Rotterdam
+31 (0)10 422 61 44
rotterdam@kolpavanderhoek.nl

Contactpersoon in Altea:

Angelique Rietveld
ar@kolpavanderhoek.nl

Contactpersoon in Marbella:

Jan Pierre Igesz
ji@kolpavanderhoek.nl

Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek of voor meer informatie over het aankoopproces in Spanje. Ons team staat klaar om al uw vragen te beantwoorden.

kolpavanderhoek.nl



Kolpa v/d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

